

DILIGENCIA: La extiendo yo, EL OFICIAL MAYOR y FEDATARIO DE ESTA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO P.D. DE LA SECRETARIA GENERAL (Resolución de la Presidenta N.º 1044/2017 de 27 de septiembre), para hacer constar que el presente documento, de **Autorización Previa a la Licencia de Construcción de Nave Agrícola para Primera Transformación de Productos Agrícolas en el polígono 22 Parcela 9 de la Colonia de Monte Algaida**, se somete a Información Pública por el plazo de UN (1) MES, en virtud de la Resolución de la Presidenta de fecha catorce de junio de dos mil veintidós, constando de UN (1) TOMO, integrado por ochenta y siete (87) páginas más esta, firmadas digitalmente, y seis (6) planos, rubricados por la Directora del Departamento de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo y por mí, con el sello de la Secretaría General

En Sanlúcar de Barrameda, a la fecha de la firma.



FIRMAS ELECTRÓNICAS

Firma Colegiado

**LUQUE SORO
MANUEL JOSE -
30831523T**

Firmado digitalmente por LUQUE
SORO MANUEL JOSE -
30831523T
Fecha: 2020.10.07 09:22:06
+02'00'

Firma Colegiado

Firma Colegiado

Firma Colegio. Reconocimiento de Firma

COLEGIO OFICIAL DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE ANDALUCÍA



VISADO V202001312
Electrónico Expediente nº: E202000784

Autores
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Puede consultar la Diligencia de Visado de este documento en la ventanilla única agronomos.e-gestion.es, mediante el CSV: **FVIWR5V7NTWCDALG**

09/10/2020
<http://agronomos.e-gestion.es/Ventanilla/ValidarCSV.aspx?CSV=FVIWR5V7NTWCDALG>

Firma Colegio. VISADO

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos.e-gestion.es [FVIWR5V7NTWCDALG]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

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

HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

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	1
2.	EMPLAZAMIENTO	4
3.	OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO	5
3.1.	CUMPLIMIENTO LOUA	5
3.2.	PROCEDIMIENTO AMBIENTAL	6
3.3.	ARTÍCULO 5.25 NNUU.	9
4.	SOLUCIÓN ADOPTADA	10
4.1.	PRESTACIONES DE LOS EDIFICIOS	14
4.2.	LIMITACIONES	17
5.	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.	18
6.	PROCESO DE FABRICACIÓN	20
7.	CREACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO	21
8.	DOCUMENTOS QUE DEFINEN EL PROYECTO.	22
9.	RESUMEN DEL PRESUPUESTO.	23



VOIAA
 VISADO : V202001312 Exp : E202000784
 Validación agronomos,e-gestion.es [FVWVR5V7N1WCDA45]

Habilitación Profesional
 Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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



HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

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

Como justificación del artículo 42.5.A), de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 2/2012 de 30 de enero, se exponen los antecedentes que identifican al promotor privado que desea la ejecución de la nave objeto de proyecto.

Se redacta el presente 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 ARQUITECTURA SA, atendiendo a la solicitud formulada por la sociedad HORTALIZAS EL MAQUINA S.L. con CIF B-01813310 y domicilio social en Calle G, Colonia Monte Algaida, número 8, 11540, Sanlúcar de Barrameda, Cádiz, con el fin de implantar una edificación que albergue una nave agrícola para primera transformación de productos de explotación, con el régimen del suelo no urbanizable, sita en el Término de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz).

HORTALIZAS EL MAQUINA S.L, es una empresa mayorista de primera transformación de hortalizas formada inicialmente por ocho agricultores de la comarca de la Costa Noroeste de Cádiz.

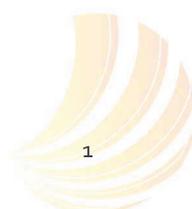
Están especializados en la producción, envasado y comercialización de zanahorias, pimientos, nabos, puerros, patatas, boniatos, calabacines, calabazas y remolachas. Con las mejores calidades certificadas.

Los agricultores-socios disponen de todas las certificaciones relativas a los cultivos de hortalizas de acuerdo a las normas Global GAP, GRASP, IFS e ISO.

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.



COIAA
VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agrónomos, ingenieros, arquitectos [FVWRS/71TW/01AL/9
9/10
2020
Habilitación Profesional
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
11032A022000090000XX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 22 Parcela 9
LA COLONIA. SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL: Agrario USO CONSTRUCCIÓN: --

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100.000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: --

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Polígono 22 Parcela 9
LA COLONIA. SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: 322 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA m²: 10.215 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
a	HR	Huerta regadio	03	9.257
b	I-	Improductivo	00	421
c	I-	Improductivo	00	860

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Viernes, 18 de Octubre de 2019

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos_e-gestion.es [FVWRSV7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Actualmente la parcela tiene un uso agrícola con invernaderos y zonas de plantación y dispone de los siguientes servicios:

- ✓ Agua de abastecimiento

Carece de los siguientes servicios:

- ✓ Acometida en Media Tensión
- ✓ Acometida de Saneamiento
- ✓ Telecomunicaciones

Forma parte del objeto del futuro proyecto de ejecución, el diseño y dimensionamiento de las instalaciones de servicio con las que carece la parcela para dar permitir el normal desempeño de la actividad que se preter de instaurar.

La finca objeto del proyecto es propiedad del promotor, y la implantación de la nave en el emplazamiento indicado favorece el asentamiento del tejido agroindustrial existente en la zona.

Actualmente, la PROPIEDAD está en fase de negociación para la adquisición de la parcela 10 colindante a la finca objeto, que será agregada en un futuro a la parcela matriz, con el fin de permitir una futura expansión, en cumplimiento con la normativa urbanística de aplicación.

A futuro en el presente informe, se hablará de Parcela 1, a la parcela donde se ubica en el presente documento la nave objeto, y Parcela 2, a la parcela en fase de adquisición.

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
11032A022000100000XR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Poligono 22 Parcela 10
LA COLONIA. SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

USO PRINCIPAL Agrario (Huerta regadío 03) AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
Poligono 22 Parcela 10
LA COLONIA. SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 585 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) 10.855 TIPO DE FINCA Parcela construida sin división horizontal

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

739.600 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS85
Lunes, 6 de Julio de 2020

739.600
739.400
739.500
-4.079.200
-4.079.100

6
9
8
10
497

— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos,e-gestion.es [FVWR5V7N1WCDALE]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

En los planos nº 1 y nº 2 que se adjuntan se refleja la Situación y Emplazamiento correspondiente.

En justificación al artículo 42.5.B.b) se adjunta, como anejo Nº2, la siguiente documentación, relacionada con la caracterización física y jurídica de los terrenos, donde se caracterizan:

- ✓ Datos de socio.
- ✓ Superficie de terrenos que forman parte del régimen asociativo.
- ✓ Denominación de terreno.
- ✓ Número registral de terreno.

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

SOCIO	DNI/CIF	IAE	Superficie	Denominación	Nº Registral
Luis Ruiz Rodríguez		OK	10.285 m ²	Parcela 52	54.975
			10.370 m ²	Parcela 54	61.383
TOTAL			20.655 m²		
Eduardo Sosa Vidal		OK	6.292 m ²	Mejias	52.439
			9.680 m ²	Brutales	64.133
			10.200 m ²	Tijeras	64.245
			10.285 m ²	Potaje	52.253
			10.540 m ²	Bancal 11	54.290
TOTAL			46.997 m²		
Antonio Sosa Marrugal		OK	9.218 m ²	Parcela 21	54.283
			3.498 m ²	Parcela 29	61.379
TOTAL			12.716 m²		
Jose Antonio Vidal Pérez		OK	6.930 m ²	Marisma	54.712
			10.285 m ²	Marisma	65.128 /(22-46)
TOTAL			17.215 m²		
Hortalizas Chipiona	B 11.590.387	OK	10.215 m ²	Nave	Expediente dominio
TOTAL			10.215 m²		
Francisco Ruiz Pérez		OK	10.540 m ²	Marisma	52.231
TOTAL			10.540 m²		
M ^a Jesus Peralta Barbero		OK	220.536 m ²	El Maestre	59.292
TOTAL			220.536 m²		
SUPERFICIE TOTAL:			338.874 m²		

COIAA

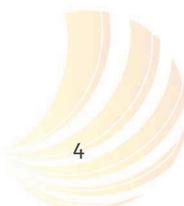


VISADO : V202001312 Exp : E202000784
 Validación agrónomos-e-gestion.es [FVWR5V7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



3. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO

3.1. CUMPLIMIENTO LOUA

El objeto del presente proyecto de actuación es la de justificar debidamente el articulado correspondiente dentro de LOUA, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para gestionar la calificación por parte de los Organismos Competentes de la utilidad pública y el interés social de la implantación de una edificación que aloje una nave agrícola destinada a primera transformación de productos procedentes de la propia explotación del promotor.

En base al artículo 42.5.C.a), *Utilidad pública o interés social de su objeto*, y 42.5.C.b), *Viabilidad-económica-financiera y plazo de duración de la duración de la cualificación urbanística de los terrenos legitimadora de la actividad*, de la Ley 7/2002, se justifica el objeto del proyecto.

La PROPIEDAD, tras un exhaustivo análisis de la situación actual del sector, ha tenido en consideración la implantación de su futura nave 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.

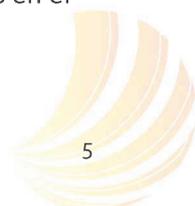
La PROPIEDAD, pretende dar cumplimiento así al artículo 13.27. a), guion 5, de la página 96 del boletín nº 42 de 4 de marzo de 2014, en el que se define la *Resolución de 24 de febrero de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 11 de febrero de 2014 de la CPOTU de Cádiz, referente a la Modificación Puntual núm. 15, Normas del Suelo No Urbanizable, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda:*

Núm. 42 página 96 Boletín Oficial de la Junta de Andalucía 4 de marzo 2014

Artículo 13.27. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística de la Colonia de Monte Algaida y Navazos de la Veta.
Se incluye en esta zona los suelos agrícolas situados en la parte norte del término. Se trata de suelos con aprovechamientos agrícolas altamente productivos. Sobre ellos se realiza una agricultura intensiva.
a) Usos característicos:
- Agrícola.
- Invernaderos.
- Vivienda familiar ligada a la explotación agrícola.
- Instalaciones anejas a la explotación.
- Instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación, solo en el supuesto de régimen asociativo.
b) Usos autorizables:

Con la ejecución de la nave, la compañía pretende fomentar varios objetivos clave en la viabilidad social y económico-financiera que justifican la construcción de la edificación 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.



COIAA
Validación en el BOJA
VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Firma: FVWRSV747WDAJ91
9/10 2020
Habilitación Profesional
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

- ✓ 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.

La construcción de la nueva edificación agrícola, también generará unos ingresos en tasas e impuestos al Ayuntamiento de Sanlúcar con lo se contribuirá a mejorar y potenciar el presupuesto del Municipio.

Al aumentar los Beneficios de la Sociedad con la puesta en marcha de la nueva actividad, se incrementarán los pagos de impuestos Autonómicos y Nacionales, contribuyendo en parte a equilibrar los Presupuestos.

Se instalará la maquinaria de proceso más moderna existente en el mercado para obtener la mejor calidad e higiene con un máxima productividad de los trabajadores.

Todo ello, contribuirá a hacer una industria modélica y rentable.

3.2.PROCEDIMIENTO AMBIENTAL

La actividad que nos atañe en el presente documento, queda clasificada según la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, como CALIFICACIÓN AMBIENTAL, según epígrafe 10.22:

10.21. BIS	Fabricación de vinos y licores no incluidos en la categoría anterior.	CA-DR
10.22	Centrales hortofrutícolas de más de 300 m ² de superficie construida total.	CA
10.22. BIS	Centrales hortofrutícolas no incluidos en la categoría anterior.	CA-DR
10.23	Emplazamientos para alimentación de animales con productos de retirada y excedentes agrícolas.	CA

El procedimiento de tramitación de la calificación ambiental, se gestiona a través de los servicios técnicos del ayuntamiento, en base al articulado correspondiente del *DECRETO 297/1995, DE 19 DE DICIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL*.

Se citan textualmente el articulado que se corresponde con el procedimiento de tramitación, resaltando la parte que se corresponde con el actual proyecto:

Artículo 8. Integración de procedimientos.

La calificación ambiental se integrará en el procedimiento de otorgamiento de la licencia necesaria para la implantación, ampliación, modificación o traslado de la actividad que se pretenda realizar.

Artículo 9. Documentación.

Los titulares de actividades sujetas al trámite de calificación ambiental, dirigirán al Ayuntamiento o ente local competente, junto con los documentos necesarios para la solicitud de la licencia de actividad, como mínimo la siguiente documentación:



1. Proyecto Técnico suscrito, cuando así lo exija la legislación, por técnico competente, el cual deberá incluir a los efectos ambientales:
 - a) Objeto de la actividad.
 - b) Emplazamiento, adjuntando planos escala 1:500 y descripción del edificio en que se ha de instalar. En la descripción del emplazamiento se señalarán las distancias a las viviendas más próximas, pozos y tomas de agua, centros públicos, industrias calificadas, etc., aportando planos que evidencien estas relaciones.
 - c) Maquinaria, equipos y proceso productivo a utilizar.
 - d) Materiales empleados, almacenados y producidos, señalando las características de los mismos cuando los hagan potencialmente perjudiciales para el medio ambiente.
 - e) Riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes. Como mínimo en relación con:
 - i) Ruidos y vibraciones.
 - ii) Emisiones a la atmósfera.
 - iii) Utilización del agua y vertidos líquidos.
 - iv) Generación, almacenamiento y eliminación de residuos.
 - v) Almacenamiento de productos.
 - f) Medidas de seguimiento y control que permitan garantizar el mantenimiento de la actividad dentro de los límites permisibles.
2. Síntesis de las características de la actividad o actuación para la que se solicita la licencia cumplimentada, en su caso, en el modelo oficial correspondiente.
3. Aquellos otros documentos que los Ayuntamientos exijan con arreglo a su propia normativa.

Artículo 10. Tramitación del expediente.

1. Recibido el expediente, los servicios técnicos lo examinarán y solicitarán, en su caso, la aportación de aquellos documentos que resulten necesarios para completar el expediente en los términos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
2. Los plazos para la calificación ambiental contarán únicamente a partir del momento en que se haya presentado la totalidad de la información exigida.
3. Los servicios técnicos del Ayuntamiento o entidad encargada de la calificación ambiental podrán asimismo solicitar información adicional que aclare o complemente la presentada por los solicitantes.

Artículo 13. Información Pública.

1. Tras la apertura del expediente de calificación ambiental y una vez comprobado que se ha aportado toda la documentación exigida, el Ayuntamiento o ente local competente, antes del término de 5 días, abrirá un período de información pública por plazo de 20 días mediante publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento en cuyo término municipal haya de desarrollarse el proyecto o actividad y notificación personal a los colindantes del predio en el que se pretenda realizar.
2. Durante el período de información pública el expediente permanecerá expuesto al público en las oficinas del Ayuntamiento.



Artículo 14. Propuesta de Resolución de Calificación Ambiental.

1. Concluida la información pública, se pondrá de manifiesto el expediente a los interesados con el fin de que puedan presentar las alegaciones y documentos que estimen oportunos en el plazo máximo de 15 días.
2. En el plazo de 20 días contados a partir de la presentación de las alegaciones de los interesados o de la finalización del plazo a que se refiere el párrafo anterior, los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento o ente local competente, formularán propuesta de resolución de Calificación Ambiental debidamente motivada, en la que se considerará la normativa urbanística y ambiental vigente, los posibles efectos aditivos o acumulativos y las alegaciones presentadas durante la información pública.

Artículo 15. Resolución.

1. A la luz de la propuesta de resolución, el órgano local competente resolverá con relación a la misma calificando la actividad:
 - a) Favorablemente, en cuyo supuesto se establecerán los requisitos y medidas correctoras de carácter ambiental que, en su caso, resulten necesarios.
 - b) Desfavorablemente.
2. Cuando la calificación se realice por otro ente local de los previstos en el artículo 3, la resolución calificatoria será remitida en el plazo de 2 días al Ayuntamiento competente para el otorgamiento de la licencia.
3. La resolución calificatoria se integrará en el expediente de otorgamiento de la licencia solicitada, determinará en todo caso la denegación de la misma cuando la actividad sea calificada desfavorablemente.
4. El acto de otorgamiento de licencia incluirá las condiciones impuestas en la resolución de Calificación Ambiental y hará constar expresamente la prohibición de iniciar la actividad hasta tanto se certifique por el director técnico del proyecto que se ha dado cumplimiento a todas las medidas y condiciones ambientales impuestas detallando las mediciones y comprobaciones técnicas realizadas al efecto.
5. La calificación ambiental favorable de una actuación no será óbice para la denegación de la licencia por otros motivos.

Artículo 16. Plazo de Resolución.

1. La resolución de Calificación Ambiental se producirá en el plazo máximo de 3 meses contados a partir de la fecha de presentación correcta de la documentación exigida.
2. Transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior sin haberse dictado resolución expresa de calificación, se entenderá emitida en sentido positivo.
3. El plazo para el otorgamiento de la licencia necesaria para la implantación, modificación o traslado de la actividad quedará suspendido hasta tanto se produzca la resolución expresa o presunta de la calificación ambiental.
4. La resolución calificatoria presunta no podrá amparar el otorgamiento de licencias en contra de la normativa ambiental aplicable.

3.3. ARTÍCULO 5.25 NNUU.

En base al artículo 5.25. Vertidos Industriales, del texto refundido de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de marzo de 1997, se cita textualmente:

“1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc,... similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las industrias cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente al sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.”

A falta del correcto dimensionamiento de la red de saneamiento de la instalación, a efectuar en el proyecto de ejecución, se definen las premisas bases que asientan en el presente documento la necesidad de la futura nave agrícola:

- ✓ Vertidos procedentes de:
 - Lavado de frutas y hortalizas.
 - Baldeo de instalaciones.
 - Vertidos procedentes de aseos y vestuarios.
- ✓ Estimación total de vertido en 5.000m³/año.
- ✓ Estimación de vertidos con parámetros admisibles para aceptación por red municipal. Se prevé instalación de:
 - Arqueta decantadora y separadora de grasas.
 - Arqueta de control de vertidos, previa a acometida.
- ✓ Necesidad de definición de punto de enganche por parte de la compañía gestora de zona:
 - Punto de ubicación de conexión.
 - Cotas de punto de conexión.
 - Dimensiones de colector, pozo, arqueta de conexión.
- ✓ Cabe indicar, que se analizará igualmente la necesidad de reutilización de parte o totalidad de los vertidos generados en la propia actividad.

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomía-gestión.es [FVWR5V7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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



4. SOLUCIÓN ADOPTADA

Como justificación del artículo 42.5.B.d) de la Ley 7/2002, se exponen las características de las edificaciones y de instalaciones que definen la solución adoptada.

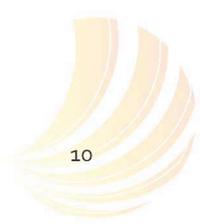
Como se ha mencionado anteriormente, el objeto del presente proyecto es la definición a nivel de ejecución e inversión de una edificación que contenga las siguientes premisas:

- ✓ Edificación en una planta de dimensiones 80 x 35m.
- ✓ Zona de muelles corrida en el lateral norte para entrada de camiones de campo y salida de expediciones.
- ✓ Zona de muelles para recepción de tractores, en el lateral sur.
- ✓ Instalación frigorífica para abastecer las cámaras de conservación de unos 650m².
- ✓ Adaptación de zonas prevista para manipulación de unos 1080m².
- ✓ Adaptación de zonas previstas para ventas de unos 850 m².
- ✓ Entreplanta para oficinas de gestión de la actividad de unos 60 m².
- ✓ Instalación fotovoltaica autoconsumo (1/2 cubierta).

El proyecto define además la adecuación de la parcela matriz, Parcela 1, de área 10.215m², tanto a nivel de movimiento de tierras, urbanización y acometidas. En el presente documento no se definen actuaciones de urbanización de la Parcela 2, salvo la ubicación de la futura planta de depuración de aguas, acceso a la misma y ejecución de cerramientos exteriores de parcela.

El edificio se ejecutará en base a las siguientes características:

- ✓ Estructura metálica con acero S275, en vigas, pilares y cerchas.
- ✓ El cerramiento se solventará con placa de hormigón prefabricado moldeada con aislamiento de 20 cm de espesor.
- ✓ El interior de la edificación se ejecutará como:
 - Solera: Pavimentos continuos de resina en base PU para las zonas de venta y manipulación. La zona de cámaras quedará ejecutada con un pavimento de capa hidratada.
 - Cerramientos interiores con paneles sándwich de diferentes espesores con núcleo PIR Bs1d0 y paneles de sectorización de eficiencia según cálculo de carga de fuego, siempre que fuera necesario, con núcleo de lana de roca.
 - Los paneles de divisiones interiores serán protegidos mediante zócalos de protección ejecutados in situ en obra con hormigón armado y revestidos de material continuo en base de PU.
 - Carpinterías, según dependencias, se solventarán con el montaje de puertas frigoríficas, mismas características que los paneles de distribución interior, puertas seccionales de muelles y puertas rápidas en PVC. Igualmente en el caso de ser necesario, sectorización, se planteará la instalación de puertas correderas con EI en base al diseño de la carga de fuego. Los ventanales a ejecutar en zona de proceso, se plantean en metacrilato.
- ✓ La cubierta se ejecutará con panel sándwich de cubierta de 40mm con relleno PIR Bs1d0.



COIAA

Validación agrónomos, e-gestión.es [FVWRSV7NITVCD]@G

VISADO : V202001312 Exp : E202000784

9/10
2020

Habilitación Profesional Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

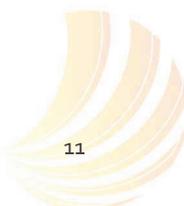
- ✓ La altura de cornisa del edificio será de 6m a cabeza de pilar, desde cota cero del edificio, con una pendiente de faldones de un 10%.

La urbanización de la parcela se ejecutará en base a las siguientes premisas:

- Adaptación de la parcela:
 - Demolición de edificaciones existentes.
 - Desbroce de parcela.
 - Movimiento de tierras para ejecución de fondo de caja de relleno y obtención de cotas finales de urbanización.
 - Ejecución de muros de contención y taludes de contención de tierras por diferencial de cotas.
- ✓ Pavimentación exterior:
 - Solera de hormigón pavimentable de 20 cm para tránsito de vehículos pesados.
 - Caz perimetral de recogida de aguas.
 - Aceras y bordillos perimetrales.
 - Rotulación interior.
 - Ajardinamiento interior.
 - ✓ Acometidas:
 - Acometidas diferenciadas para agua de red y agua para servicio de red de protección contra incendios. Para el correcto funcionamiento de la industria, se estima la necesidad de consumo de 6.000m³/año de agua de red. Al respecto de la acometida de protección contra incendios esta será dimensionada una vez conocida la correcta carga de fuego que se pueda generar en el interior de la edificación.
 - Acometida en media tensión.
 - Acometida de saneamiento con arqueta previa de control de vertidos y decantadora-separadora de grasas, si fuera necesario.
 - Acometida de voz y datos.

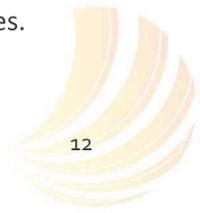
Las instalaciones previstas para el normal funcionamiento de la futura edificación serán:

- ✓ Instalación eléctrica en media tensión.
 - Línea de media tensión según condiciones técnico económicas de compañía REF ACAD001 0000144571-2.
 - Centro de transformación de 630KVA
- ✓ Instalación eléctrica en baja tensión.
 - Cuadros eléctricos principales y secundarios.
 - Iluminación de tecnología LED.
 - Circuitos de alumbrado.
 - Circuitos de fuerza motriz, incluso acometida a cuadros de CCM de equipos de proceso.
 - Circuitos de alumbrado de emergencia.
- ✓ Instalación frigorífica en cámaras.
 - Equipos frigoríficos para temperatura positiva en cámaras y antecámara.



- Sala de compresores y circuitos de refrigerantes.
 - Cuadro eléctrico y autómatas de instalación.
 - ✓ Instalación de agua fría y ACS.
 - Depósito pulmón de 10 m3 para ubicar en exterior.
 - Equipo de pre tratamiento, cloración y descalcificador.
 - Equipo de bombeo.
 - Termos eléctricos.
 - Placas solares ACS.
 - ✓ Instalación de aire comprimido.
 - Conjunto de compresor + filtro secador.
 - ✓ Instalación de protección contra incendios.
 - Extintores.
 - Pulsadores.
 - Sirenas.
 - Señalizaciones.
 - Cableado y detección.
 - Grupo de presión y depósito de almacenamiento (si fuera necesario).
 - ✓ Instalación de ventilación
 - Extractores eólicos en cubierta.
 - Extractores dinámicos en dependencias técnicas y aseos.
 - ✓ Instalación de climatización
 - Sistema VRF con Split en dependencias de oficinas.
- Igualmente se tendrán en cuenta, de cara a la ejecución de la futura edificación las partidas correspondientes a:
- ✓ Ayudas de albañilería a instalaciones:
 - Son las bancadas, sustentaciones, rozas, pasamuros, etc, que se precisan para la ubicación y correcto funcionamiento de las instalaciones.
 - ✓ Seguridad y salud en obra.
 - Son las medidas de seguridad y salud que se deben de aplicar durante la ejecución de la obra, para evitar accidentes, así como para la salubridad de los trabajadores con casetas de obra y de aseos-vestuarios.
 - ✓ Control de calidad de obras y OCAS.
 - Consisten en realización de pruebas de comprobación de la buena ejecución de los materiales como hormigón, soldaduras de acero, espesores de morteros y otros, así como de la buena ejecución de las instalaciones. Todo ello realizado por laboratorios y organismos oficiales.


VISADO : V202001312 Exp : E202000784 <small>Validación agronomos,e-gestion.es [FVWR5V7N1WCDALEJ]</small>
9/10 2020
Habilitación Profesional <small>Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO</small>



✓ Gestión de residuos.

- En cumplimiento al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Para el correcto funcionamiento de la futura actividad, el equipamiento base para la correcta elaboración del proceso se define en los siguientes equipos, que serán correctamente dimensionados en el proyecto de ejecución y actividad:

- ✓ Básculas de suelo.
- ✓ Lavadoras de fruta de campo.
- ✓ Clasificadoras por peso y tamaño.
- ✓ Encajonadora.
- ✓ Envolvedora.
- ✓ Volteador de pallets
- ✓ Transpaletas manuales.
- ✓ Carretillas elevadoras eléctricas.

En base a la justificación del artículo 42.5.A.e) se estima un periodo de ejecución de los trabajos de doce meses tras la obtención de las preceptivas licencias municipales de obra y actividad, una vez concluido el trámite de aprobación del presente proyecto de actuación, cumpliendo los requisitos indicados en el artículo 43 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 2/2012 de 30 de enero.

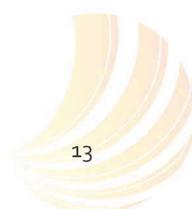
A continuación se establecen las superficies previstas para el proyecto:

SUPERFICIES CONSTRUIDAS:

EDIFICACIÓN: 2.863,41 m².

SUPERFICIES ÚTILES:

ÁREA	SUPERFICIE ÚTIL (m ²)	ALTURA LIBRE (m)	VOLUMEN (m ³)
Zona de manipulación	1036,41	7	7254,87
Pasillo zona cámaras	161,1	7	1127,70
Antecámara	94,92	7	664,44
Cámara manipulación (A)	174,02	7	1218,14
Cámara manipulación (B)	166,11	7	1162,77
Cámara subasta	168,37	7	1178,59
Zona clientes	788,33	7	5518,31
Oficinas PB	51,16	2,7	138,13
Oficinas P1ª	51,16	2,7	138,13
TOTAL	2691,58		18401,08



4.1.PRESTACIONES DE LOS EDIFICIOS

Las prestaciones por Requisitos básicos, conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, son los relativos a la seguridad, habitabilidad y funcionalidad.

Se establecen estos requisitos con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, debiendo los edificios proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan estos requisitos básicos.

Examinamos las prestaciones del edificio en función de los requisitos básicos y en relación con las exigencias básicas del CTE.

✓ Seguridad:

Se cumplen las exigencias marcadas en el DB-SE Seguridad estructural, DB-SI Seguridad en caso de incendio y DB-SUA Seguridad de utilización y Accesibilidad. No se producirán en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afectan a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Los ocupantes podrán desalojar el edificio en condiciones seguras, se limitará la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permitirá la actuación de los equipos de extinción y rescate. El uso normal del edificio no supondrá riesgo de accidente para las personas.

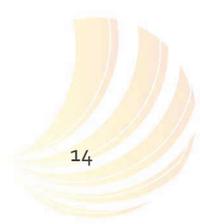
COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
 Validación agronomía-gestiones [E] [M] [W] [R] [V] [T] [W] [C] [D] [A] [L] [E] [J]

9/10
2020

Habilitación
Profesional
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



✓ Habitabilidad:

Se cumplen las exigencias marcadas en el DB-HS salubridad, DB-HR protección frente al ruido y DB-HE Ahorro de energía y aislamiento térmico. Se aseguran la higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior de la edificación y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizado una adecuada gestión de toda clase de residuos. El ruido percibido no pondrá en peligro la salud de las personas y les permitirá realizar satisfactoriamente sus actividades.

✓ Funcionalidad

La disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones facilitarán la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio. Se permitirá a las personas con movilidad reducida y comunicación reducida el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

VISADO : V202001312 Exp : E202000784 Validación agronomía y gestión.es [FVWRSV7N1WCDALEJ]
9/10 2020
Habilitación Profesional Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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



Requisitos básicos	Según CTE		en proyecto	Prestaciones según el CTE en proyecto
Seguridad	DB-SE	seguridad estructural	DB-SE	De tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.
	DB-SI	Seguridad en caso incendios	DB-SI	De tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.
	DB-SUA	Seguridad utilización	DB-SUA	De tal forma que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.
Habitabilidad	DB-HS	Salubridad	DB-HS	Higiene, salud y protección del medioambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
	RITE		zona oleoturismo	Cumplimiento del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios, R.D.1027/2007. Garantizando la ventilación de los espacios.
	DB-HR	Protección al ruido	DB-HR	De tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades
	DB-HE	Ahorro de energía y aislamiento térmico	DB-HE	De tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio. Cumple con la UNE EN ISO 13 370: 1999 "Prestaciones térmicas de edificios. Transmisión de calor por el terreno. Métodos de cálculo".
				Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio
Funcionabilidad	DB-SUA	Utilización	DB-SUA	De tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio
	RD293/2009	Accesibilidad	zona oleoturismo	De tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica. Nuevo Decreto de Accesibilidad
		Acceso a servicios		De telecomunicación audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos_e-gestion.es [FVWRSV7NITWCDALG]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

4.2.LIMITACIONES

Limitaciones del uso del edificio

El edificio solo podrá destinarse a los usos previstos en el proyecto. La dedicación de algunas de sus dependencias a uso distinto del proyectado requerirá de un proyecto de reforma y cambio de uso que será objeto de licencia nueva. Este cambio de uso será posible siempre y cuando el nuevo destino no altere las condiciones del resto del edificio ni sobrecargue las prestaciones iniciales del mismo en cuanto a estructura, instalaciones, etc.

Limitaciones de uso de las dependencias

En el edificio se identifican dos tipologías de dependencias, administrativo e industrial. Como limitaciones tan solo se pueden dar en las zonas administrativas, las cuales están previstas exclusivamente para el uso administrativo. Respecto al sector industrial, este si puede variar su uso, pero siempre en el ámbito industrial.

Limitaciones de uso de las instalaciones

Las instalaciones están destinadas a dar servicio al uso industrial que se diseña en el presente proyecto, por lo que una modificación de actividad, implica un reestudio y rediseño de las instalaciones para dar servicio a la nueva actividad.

COIAA

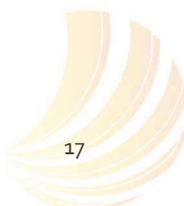


VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos,e-gestion,es [FVWR5V7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

El presente proyecto queda sometido a las exigencias de Proyecto de Interés Público, según artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por la Ley 2/2012 de 30 de enero.

Como justificación del artículo 42.5.C.d) de la Ley 7/2002, se relacionan los parámetros resultantes de la edificación a construir, cumpliendo todos ellos con la normativa urbanística fijada en el P.G.O.U. de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) para suelo no urbanizable y artículo 13.27. a), guion 5, de la página 96 del boletín nº 42 del 14 de marzo de 2014, en el que se define la *Resolución de 24 de febrero de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de 11 de febrero de 2014 de la CPOTU de Cádiz, referente a la Modificación Puntual núm. 15, Normas del Suelo No Urbanizable del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda*, así tenemos:

BOIAA



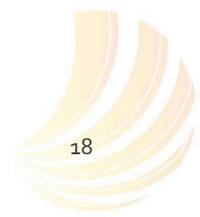
VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Calificación agronomos,e-gestion.es [FVWRSV7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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



CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE NINSS				
<p>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.: 11032A022000090000XX Localización: POL. 22 PARC. 9 LA COLONIA, SANLUCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)</p>				
PARAMETRO	MNUU	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 Parcela 2: 10855 m ² (por adquirir y agregar a parcela 1)	SI
RETRANQUEOS EIES 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	-	EDIFICACIÓN: planta baja: 2800 m ² planta primera oficinas: 63,41 m ² TOTAL: 2.863,41 < 6.777,48 m ²	SI
ALTURA MÁXIMA A CUMBRERA DESDE COTA INTERIOR DE NAVE	6 m	-	≤ 6 m	SI
PLANTAS	1 + 1 (entrepantallas interior oficinas, vestuarios, aseos)	-	1 + 1 (entrepantallas 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 1000m ² O FRACCIÓN SUPERIOR A 500m ²	-	3 RETRETES + 3 LAVABOS + 3 DUCHAS	SI
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	1 PLAZA /100m ² CONSTRUIDOS	-	29 PLAZAS DE APARCAMIENTO	SI

6. PROCESO DE FABRICACIÓN

El proceso dentro de una nave agrícola de primera transformación es muy simple, pues en base, se trata de limpiar, seleccionar, calibrar y empaquetar el producto recibido de campo.

No obstante a modo de resumen el flujo de proceso se resumen en las siguientes actividades:

- ✓ Recolección en campo: en base siempre al grado de madurez apropiada según la variedad del producto y el periodo estacional.
- ✓ Recepción: operación de gran importancia, se recibe la materia prima de campo cumpliendo siempre con las exigencias de recepción de la compañía. Se garantiza que los requisitos de la recepción es asumible a todo el lote recepcionado para el correcto proceso posterior.
- ✓ Pesado: se cuantifican aspectos tales como el volumen total recepcionado, volumen adecuado para el proceso, datos sobre el volumen para la cuantificación del rendimiento y volumen a ingresar al proceso.
- ✓ Lavado: limpieza de las materias primas, la eliminación de residuos de tierra, restos de contaminantes del cultivo, etc.... Uso eficiente de agua capaz de remover la suciedad sin generar lixiviación de elementos nutritivos ó descomposición de la materia prima.
- ✓ Selección y clasificación: Estas operaciones implican una separación. La selección corresponde a una separación bajo el criterio de "pasa o no pasa", es decir de aceptación o rechazo de un material cualquiera. La clasificación, por su parte, corresponde a un ordenamiento del material en categorías, asumiendo que todo el material por clasificar ha sido previamente seleccionado y aceptado. La selección normalmente se realiza de acuerdo a criterios de tamaño, madurez, daños mecánicos, daños fitopatológicos, u otras características físicas como color, textura, etc.
- ✓ Acondicionamiento: Retirada de elementos no comestibles y por tanto no válidos para la venta. Proceso de gran importancia, pues supone una merma de 20-30% del volumen clasificado, y por tanto del margen económico.
- ✓ Encajado-presentado: al tratarse de primera transformación, el producto es encajado manualmente en presentaciones especiales. Se aprovecha esta fase para una última selección. Otros procesos de presentación pueden ser mallas, sacos, cajas y Big-Bags. Una vez encajado el producto, se aplica encerado en parte superior para mejora del aspecto de la fruta y mayor protección de las condiciones ambientales mientras dure el proceso de venta.
- ✓ Almacenamiento en cámaras: almacenamiento en cámaras frigoríficas de temperatura positiva para mantenimiento mientras se procede a la exposición para venta en la propia edificación o expedición a puntos de venta.

COIAA

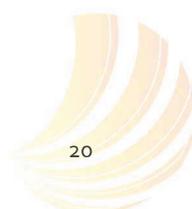


VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Asociación Agrónomos, Ingenieros y Arquitectos FARMACIA VINTWCDALC

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. n° 0002976 MANUEL LUQUE SORO



7. CREACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO

Como justificación del artículo 42.5.B.c) de la Ley 7/2002, se exponen las características socioeconómica que la actividad puede desarrollar tras la ejecución de las edificaciones y de instalaciones que definen el proyecto.

La Sociedad prevé la creación de nuevos puestos de trabajos directos en la nueva nave agrícola en niveles de:

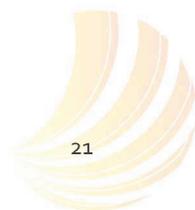
- ✓ Gestión de actividad.
- ✓ Servicios técnicos de gestión de cultivos.
- ✓ Administración y operaciones de logística de la nueva actividad.
- ✓ Operatividad y flujo de materias primas, proceso y producto terminado en la nueva central.
- ✓ Ventas internas en planta y externas a diferentes puntos de venta.

Igualmente y debido al aumento de capacidad de movimiento de producto terminado, se dará también lugar a la creación de puestos de trabajos temporales para las épocas de campaña, tanto de recolección como de servicio de logística.

La actividad de la nueva nave agrícola de primera transformación, además implicará el abastecimiento de productos de limpieza, plásticos, etiquetas, cajas,... Lo que implicará además incremento del mercado en cada sector.

La importancia de la ejecución de la central hortofrutícola planteada, es que la mayor parte de los nuevos puestos de trabajo a generar, tanto fijos, como temporales, serán ocupados por habitantes de la comarca y alrededores, favoreciendo así la atenuación del desempleo, muy acuciante en la zona.

 COIAA
VALIDACIÓN AGRÓNOMOS, INGENIEROS, GESTORES Y TÉCNICOS FVW83V7N7WCDALGIU
VISADO : V202001312 Exp : E202000784
9/10 2020
Habilitación Profesional
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



8. DOCUMENTOS QUE DEFINEN EL PROYECTO.

El presente Proyecto lo definen los siguientes Documentos:

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

Anejo nº 1.- Estudio económico financiero

Anejo nº 2.- Documentación acreditación titularidad.

Anejo nº 3.- Carta de condiciones técnico económicas de compañía suministradora.

DOCUMENTO Nº 2. PLANOS

Plano nº 1.- Situación-Emplazamiento

Plano nº 2.- Planta General. Situación actual

Plano nº 3.- Planta General. Situación Proyectada

Plano nº 4.- Planta de distribución

Plano nº 5.- Secciones

DOCUMENTO Nº 3. PRESUPUESTO

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos,e-gestion,es [FVWRSV7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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



9. RESUMEN DEL PRESUPUESTO.

TÍTULOS	IMPORTE
I. OBRA CIVIL	760.292,90 €
II. INSTALACIONES	284.989,55 €
TOTAL INVERSIÓN	1.045.282,44 €

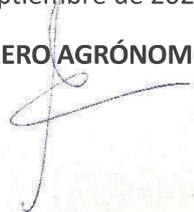
Asciende el Presupuesto de la Inversión Estimativa a la cantidad de **UN MILLON CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (1.045.282,44 €)**

NOTA: en esta inversión no están incluidos los siguientes conceptos:

- Carretillas, Transpaletas.
- Honorarios Profesionales y Gastos Generales.
- Gastos de Licencias de Obra.
- Tasas administrativas.
- Impuestos IVA.

Sevilla Septiembre de 2020

EL INGENIERO AGRÓNOMO



MANUEL LUQUE SORO

Por FENIX INGENIERIA

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos,-e-gestion,-es [FVWVR5V7N1WCDDALG]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

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 Anejos

Anejo nº 1.- Estudio económico financiero.

Anejo nº 2.- Documentación acreditación titularidad.

Anejo nº 3.- Carta de condiciones técnico económicas de compañía suministradora.

BOIAA

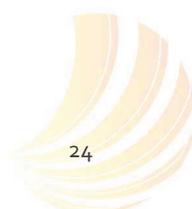


VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos,e-gestion.es [FVWVR5V7N1WC DAL GJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.
**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**

Anejo nº 1. Informe de Viabilidad

1. PRODUCCIONES

1.1. NECESIDAD DE MATERIAS PRIMAS

Como se ha comentado anteriormente, el objeto del proyecto de actuación es la de la construcción de una nueva planta industrial en régimen asociativo entre diversos pequeños productores, con el fin de potenciar la capacidad comercial del conjunto que les permita un mayor asentamiento y crecimiento dentro del sector.

Para lograr los objetivos anteriormente citados la capacidad de gestión productiva de la planta se establece en 82,23T/día, de media según el producto estacionalmente tratado, trabajando 365 días al año, lo que proporciona una capacidad anual de 30.013.500kg.

En paralelo se necesitarán otro tipo de materias primas auxiliares, tales como envases, etiquetas, embalajes,...

1.2. ZONA DE RECOGIDA DE MATERIAS PRIMAS

Como se comentaba anteriormente, el origen de las materias primas son las parcelas productivas, objeto del presente proyecto, propiedad de los diferentes productores que forman parte del régimen asociativo de la futura empresa.

COIAA

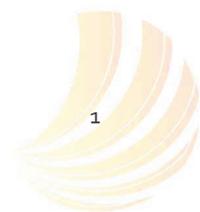


VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos,e-gestion.es [FVWRSV7N1WCDDALG]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



1.3. PRODUCTOS

La nueva planta hortofrutícola estará capacitada de producir los siguientes productos según estacionalidad:

PRODUCTO	ENE.	FEB.	MAR.	ABRI.	MAY.	JUN.	JUL.	AGOS.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.
PATATAS	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
BONIATOS	✓	✓	✓					✓	✓	✓	✓	✓
ZANAHORIA MANOJOS	✓	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓
ZANAHORIAS SIN PROCESAR					✓	✓	✓					
RABANOS MARTILLOS	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
NABOS MORADOS	✓	✓	✓	✓	✓	✓						
RABANOS LARGOS	✓	✓	✓	✓								
RABANOS NEGROS		✓	✓	✓								
COLES	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
CALABACIN BLANCO	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓
PIMIENTOS	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓
TOMATES				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
TOMATES DE PERA				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
SANDIAS				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
MELON GALIA				✓	✓	✓	✓	✓	✓			
PEPINOS			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
PUERROS	✓	✓	✓	✓	✓	✓						
CALABAZAS	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓
COLIFLORES	✓	✓	✓									✓

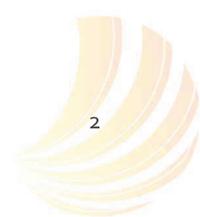
Con las inversiones previstas se pretende obtener un producto controlado en todo el proceso desde la recogida de materia prima hasta la comercialización del mismo, garantizando la máxima calidad. Se indica a continuación la producción en la situación futura:

COIAA

VISADO : V202001312 **Exp : E202000784**
 Validación agrónomos,e-gestion.es [FVWRSV7N1WCDAIG]

9/10
2020

Habilitación
Profesional
 Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



PRODUCTOS TERMINADOS	SITUACIÓN FUTURA	
	% PRODUCCIÓN	TOTAL PRODUCCIÓN kG
Patatas	27,49%	8.250.000,00
Boniatos	19,24%	5.775.000,00
Zanahoria manojos	5,50%	1.650.000,00
Zanahoria sin procesar	2,20%	660.000,00
Rabano martillo	16,49%	4.950.000,00
Nabo morado	4,95%	1.485.000,00
Rábano largo	1,10%	330.000,00
Rábano negro	0,33%	99.000,00
Coles	2,20%	660.000,00
Calabacin blanco	8,25%	2.475.000,00
Pimientos	2,20%	660.000,00
Tomates	0,55%	165.000,00
Tomates pera	1,10%	330.000,00
Sandia	2,75%	825.000,00
Melón Galia	2,20%	660.000,00
Pepino	0,55%	165.000,00
Puerro	2,20%	660.000,00
Calabaza	0,16%	49.500,00
Coliflor	0,55%	165.000,00
TOTAL PRODUCCIÓN ANUAL	100,00%	30.013.500,00

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agrónomos-e-gestion.es [FVWR5V7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

1.4. DESTINO DE LA PRODUCCIÓN

El principal destino de la producción se centra en la venta al por mayor a nivel nacional.

El principal canal de venta se efectuará a nivel de grandes centros logísticos de venta, "MERCAS", y en la propia tienda de la futura planta hortofrutícola para pequeños vendedores de la comarca y alrededores.

2. ESTUDIO DE VIABILIDAD

2.1. ANTECEDENTES

Se realiza el presente Estudio Económico con el fin de llevar a cabo la Evaluación Económica de la Inversión generada, una vez se realicen las inversiones previstas para instalación y puesta en marcha de la nueva central hortofrutícola.

Para ello, se evalúan unos indicadores financieros sobre los incrementos de los Flujos de Caja producidos, una vez realizadas dichas inversiones.

2.2. PLAN DE INVERSIONES

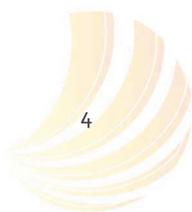
El Plan de Inversiones previsto en el presente Proyecto se resume a continuación:

TITULOS		OBRA CIVIL	INSTALACIONES	INVERSIÓN
I.-	OBRAS EXTERIORES	235.538,76 €		235.538,76 €
II.-	EDIFICACIONES	493.054,35 €		493.054,35 €
III.-	AYUDAS DE ALBAÑILERÍA A INSTALACIONES	5.699,79 €		5.699,79 €
IV.-	SEGURIDAD Y SALUD	16.000,00 €		16.000,00 €
V.-	CONTROL, OCAS Y GESTIÓN DE RESIDUOS	10.000,00 €		10.000,00 €
VI.-	INSTALACIÓN ELÉCTRICA		99.299,55 €	99.299,55 €
VII.-	INSTALACIÓN FRIGORÍFICA		142.240,00 €	142.240,00 €
VIII.-	INSTALACIÓN DE FLUIDOS		13.790,00 €	13.790,00 €
IX.-	INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS		4.860,00 €	4.860,00 €
X.-	INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN		16.800,00 €	16.800,00 €
XI.-	INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN		8.000,00 €	8.000,00 €
TOTAL		760.292,90 €	284.989,55 €	1.045.282,44 €

2.3. PROGRAMA DE AMORTIZACIONES

El Programa de Amortizaciones anual que se ha previsto realizar se refleja a continuación en base a las siguientes premisas:

- ✓ Importes inferiores a 50.000€: 5 años.
- ✓ Importes entre 50.000 y 200.000€: 10 años
- ✓ Importes entre 200.000 y 500.000€: 15 años.



✓ Importes superiores a 500.000€: 20 años.

En la siguiente tabla se presenta los siguientes periodos de amortización:

TÍTULOS	OBRA CIVIL	INSTALACIONES	INVERSIÓN	PERIODO DE AMORTIZACIÓN AÑOS	AMORTIZACIÓN ANUAL
I.- OBRAS EXTERIORES	235.538,76 €		235.538,76 €	15	15.702,58 €
II.- EDIFICACIONES	493.054,35 €		493.054,35 €	20	24.652,72 €
III.- AYUDAS DE ALBAÑILERÍA A INSTALACIONES	5.699,79 €		5.699,79 €	5	1.139,96 €
IV.- SEGURIDAD Y SALUD	16.000,00 €		16.000,00 €	5	3.200,00 €
V.- CONTROL, OCAS Y GESTIÓN DE RESIDUOS	10.000,00 €		10.000,00 €	5	2.000,00 €
VI.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA		99.299,55 €	99.299,55 €	10	9.929,95 €
VII.- INSTALACIÓN FRIGORÍFICA		142.240,00 €	142.240,00 €	10	14.224,00 €
VIII.- INSTALACIÓN DE FLUIDOS		13.790,00 €	13.790,00 €	5	2.758,00 €
IX.- INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS		4.860,00 €	4.860,00 €	5	972,00 €
X.- INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN		16.800,00 €	16.800,00 €	5	3.360,00 €
XI.- INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN		8.000,00 €	8.000,00 €	5	1.600,00 €
TOTAL	760.292,90 €	284.989,55 €	1.045.282,44 €		79.539,21 €

En la siguiente tabla se exponen un calendario de amortizaciones en periodos de cinco años para el análisis del ciclo de vida del plazo de amortización estimado en 20 años:

CALENDARIO DE AMPORTIZACIONES		AMORTIZACIÓN ANUAL	AMORTIZACIÓN PERIODO
1	PRIMEROS 5 AÑOS	79.539,21 €	397.696,07 €
2	5 A 10 AÑOS	64.509,26 €	322.546,28 €
3	10 A 15 AÑOS	40.355,30 €	201.776,51 €
4	15 A 20 AÑOS	24.652,72 €	123.263,59 €
TOTAL			1.045.282,44 €

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agrónomos-e-gestion.es [FJWRSV7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



2.4. DESCOMPOSICIÓN DE LOS INGRESOS

Los ingresos anuales generados en la Industria serán consecuencia de la venta de los productos elaborados, y que son los que se indican en el siguiente cuadro:

PRODUCTOS TERMINADOS	PRECIO UNITARIO €/KG	SITUACIÓN FUTURA		INGRESOS ANUALES €
		% PRODUCCIÓN	TOTAL PRODUCCIÓN KG	
Patatas	0,5	27,49%	8.250.000,00	4.125.000,00 €
Boniatos	0,64	19,24%	5.775.000,00	3.696.000,00 €
Zanahoria manojos	0,6	5,50%	1.650.000,00	990.000,00 €
Zanahoria sin procesar	0,8	2,20%	660.000,00	528.000,00 €
Rabano martillo	0,7	16,49%	4.950.000,00	3.465.000,00 €
Nabo morado	0,8	4,95%	1.485.000,00	1.188.000,00 €
Rábano largo	0,6	1,10%	330.000,00	198.000,00 €
Rábano negro	0,5	0,33%	99.000,00	49.500,00 €
Coles	0,35	2,20%	660.000,00	231.000,00 €
Calabacin blanco	0,95	8,25%	2.475.000,00	2.351.250,00 €
Pimientos	0,9	2,20%	660.000,00	594.000,00 €
Tomates	0,55	0,55%	165.000,00	90.750,00 €
Tomates pera	0,82	1,10%	330.000,00	270.600,00 €
Sandia	0,51	2,75%	825.000,00	420.750,00 €
Melón Galia	0,84	2,20%	660.000,00	554.400,00 €
Pepino	0,42	0,55%	165.000,00	69.300,00 €
Puerro	0,88	2,20%	660.000,00	580.800,00 €
Calabaza	0,77	0,16%	49.500,00	38.115,00 €
Coliflor	0,55	0,55%	165.000,00	90.750,00 €
TOTAL INGRESOS		100,00%	30.013.500,00	19.531.215,00 €

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos-e-gestion.es [FVWR5V7N1WCDAJG]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



2.5. DESCOMPOSICIÓN DE LOS GASTOS

A) MATERIAS PRIMAS Y AUXILIARES

A.1) Materias Primas

A.2) Materias Auxiliares

B) GASTOS DE PERSONAL

B.1) Sueldos y Salarios

B.2) Seguridad Social

C) TRABAJOS, SUMINISTROS Y SERVICIOS EXTERIORES

C.1) Reparaciones y Mantenimiento

C.2) Suministros

C.3) Seguros

D) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

D.1) Tributos

D.2) Gastos de Transporte

D.3) Gastos Comerciales

D.4) Gastos de Administración y otros gastos

E) AMORTIZACIONES

F) GASTOS FINANCIEROS

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agrónomos, e-gestión, es [FVWR5V7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. n° 0002976 MANUEL LUQUE SORO



A) MATERIAS PRIMAS Y AUXILIARES	PRECIO UNITARIO €/KG	SITUACIÓN FUTURA		GASTOS ANUALES €
		% PRODUCCIÓN	TOTAL PRODUCCIÓN KG	
A.1) MATERIAS PRIMAS Y SERVICIOS				
Patatas	0,15	27,49%	8.250.000,00	1.237.500,00 €
Boniatos	0,192	19,24%	5.775.000,00	1.108.800,00 €
Zanahoria manojos	0,18	5,50%	1.650.000,00	297.000,00 €
Zanahoria sin procesar	0,24	2,20%	660.000,00	158.400,00 €
Rabano martillo	0,21	16,49%	4.950.000,00	1.039.500,00 €
Nabo morado	0,24	4,95%	1.485.000,00	356.400,00 €
Rábano largo	0,18	1,10%	330.000,00	59.400,00 €
Rábano negro	0,15	0,33%	99.000,00	14.850,00 €
Coles	0,105	2,20%	660.000,00	69.300,00 €
Calabacin blanco	0,285	8,25%	2.475.000,00	705.375,00 €
Pimientos	0,27	2,20%	660.000,00	178.200,00 €
Tomates	0,165	0,55%	165.000,00	27.225,00 €
Tomates pera	0,246	1,10%	330.000,00	81.180,00 €
Sandía	0,153	2,75%	825.000,00	126.225,00 €
Melón Galia	0,252	2,20%	660.000,00	166.320,00 €
Pepino	0,126	0,55%	165.000,00	20.790,00 €
Puerro	0,264	2,20%	660.000,00	174.240,00 €
Calabaza	0,231	0,16%	49.500,00	11.434,50 €
Coliflor	0,165	0,55%	165.000,00	27.225,00 €
A.2) MATERIAS AUXILIARES		% SOBRE INGRESOS TOTALES	INGRESOS TOTALES €	
Etiquetas, envases, embalajes,...		2,00%	19.531.215,00 €	390.624,30 €
TOTAL GASTOS A)				6.249.988,80 €

A.1) 30% del precio unitario de venta

A.2) 2% del total de los ingresos

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos-e-gestion.es [FVWRSV7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

B) GASTOS DE PERSONAL	PRECIO UNITARIO €/KG	SITUACIÓN FUTURA		GASTOS ANUALES €
		% PRODUCCIÓN	TOTAL PRODUCCIÓN KG	
B.1) SUELDOS Y SALARIOS				
Patatas	0,1	27,49%	8.250.000,00	825.000,00 €
Boniatos	0,128	19,24%	5.775.000,00	739.200,00 €
Zanahoria manojos	0,12	5,50%	1.650.000,00	198.000,00 €
Zanahoria sin procesar	0,16	2,20%	660.000,00	105.600,00 €
Rabano martillo	0,14	16,49%	4.950.000,00	693.000,00 €
Nabo morado	0,16	4,95%	1.485.000,00	237.600,00 €
Rábano largo	0,12	1,10%	330.000,00	39.600,00 €
Rábano negro	0,1	0,33%	99.000,00	9.900,00 €
Coles	0,07	2,20%	660.000,00	46.200,00 €
Calabacin blanco	0,19	8,25%	2.475.000,00	470.250,00 €
Pimientos	0,18	2,20%	660.000,00	118.800,00 €
Tomates	0,11	0,55%	165.000,00	18.150,00 €
Tomates pera	0,164	1,10%	330.000,00	54.120,00 €
Sandia	0,102	2,75%	825.000,00	84.150,00 €
Melón Galia	0,168	2,20%	660.000,00	110.880,00 €
Pepino	0,084	0,55%	165.000,00	13.860,00 €
Puerro	0,176	2,20%	660.000,00	116.160,00 €
Calabaza	0,154	0,16%	49.500,00	7.623,00 €
Coliflor	0,11	0,55%	165.000,00	18.150,00 €
B.2) CUOTAS SEGURIDAD SALUD	% SOBRE SUELDOS TOTALES	SUELDOS TOTALES €		
SEGUROS SOCIALES	30,00%	3.906.243,00 €		1.171.872,90 €
TOTAL GASTOS B)				5.078.115,90 €

B.1) 20% del precio unitario de venta

B.2) 30% del total de los sueldos

C) TRABAJOS, SUMINISTROS Y SERVICIOS EXTERIORES	SITUACIÓN FUTURA		GASTOS ANUALES €
	% SOBRE INGRESOS TOTALES	INGRESOS TOTALES €	
C.1) REPARACIONES Y MANTENIMIENTO			
Mantenimientos generales	2,00%	19.531.215,00 €	390.624,30 €
C.2) SUMINISTROS			
Varios	4,00%	19.531.215,00 €	781.248,60 €
C.3) SEGUROS			
SEGUROS	3,00%	19.531.215,00 €	585.936,45 €
TOTAL GASTOS C)			1.757.809,35 €

C.1) 2% del total de los ingresos

C.2) 4% del total de los ingresos

C.3) 5% del total de los ingresos

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos_e-gestion.es [FVWRSV7N1WCDALG]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

D) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	SITUACIÓN FUTURA		GASTOS ANUALES €
	% SOBRE INGRESOS TOTALES	INGRESOS TOTALES €	
D.1) TRIBUTOS			
Impuestos varios	5,00%	19.531.215,00 €	976.560,75 €
D.2) GASTOS DE TRANSPORTE			
Transportes	6,00%	19.531.215,00 €	1.171.872,90 €
D.3) GASTOS COMERCIALES			
Anuncios, ferias, sueldos ventas	2,00%	19.531.215,00 €	390.624,30 €
D.4) GASTOS ADMINISTRACIÓN			
Administración y otros gastos	4,00%	19.531.215,00 €	781.248,60 €
TOTAL GASTOS D)			3.320.306,55 €

D.1) 5% del total de los ingresos

D.2) 6% del total de los ingresos

D.3) 2% del total de los ingresos

D.4) 4% del total de los ingresos

E) AMORTIZACIONES	SITUACIÓN FUTURA		GASTOS ANUALES €
	PERIODO AMOORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN ANUAL	
Obra civil e instalaciones.	Primeros 5 años	79.539,21 €	79.539,21 €
F) GASTOS FINANCIEROS			
Intereses préstamos	7,00%	19.531.215,00 €	1.367.185,05 €
TOTAL GASTOS E) Y F)			1.446.724,26 €

TIPO DE GASTO	GASTO ANUAL
A) MATERIAS PRIMAS Y AUXILIARES	6.249.988,80 €
B) GASTOS DE PERSONAL	5.078.115,90 €
C) TRABAJOS, SUMINISTROS Y SERVICIOS EXTERIORES	1.757.809,35 €
D) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	3.320.306,55 €
E) AMORTIZACIONES	79.539,21 €
F) GASTOS FINANCIEROS	1.367.185,05 €
TOTAL GASTOS ANUALES	17.852.944,86 €

COIAA

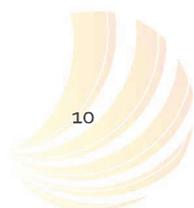


VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agrónomos,e-gestión.es [FVWRSV7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



2.6. CUADRO RESUMEN DE FLUJO DE CAJA

A continuación se resumen los Beneficios y Flujos de Caja generados una vez realizada la Inversión, sobre los cuales se calculan los indicadores económicos considerados.

CONCEPTO	AÑO CERO	FLUJO AÑOS 1 A 5	FLUJO AÑOS 6 A 10	FLUJO AÑOS 11 A 15	FLUJO AÑOS 16 A 20
VENTAS NETAS	0,00 €	19.531.215,00 €	19.531.215,00 €	19.531.215,00 €	19.531.215,00 €
COMPRAS NETAS	1.045.282,44 €	17.852.944,86 €	17.788.435,61 €	17.748.080,31 €	17.723.427,59 €
BENEFICIO	-1.045.282,44 €	1.678.270,14 €	1.742.779,39 €	1.783.134,69 €	1.807.787,41 €

2.7. INDICADORES ECONÓMICOS

Los indicadores económicos considerados en el presente Estudio Económico son el Valor Actual Neto, el Plazo de Recuperación y la Tasa Interna de Rendimiento, que se calculan sobre los Flujos de Caja producidos una vez realizadas las Inversiones previstas.

COIAA

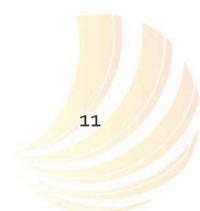


VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos,e-gestion.es [FVWVR5VZNTWCPALG]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



TASA DE DESCUENTO	3,00%
DESEMBOLSO INICIAL	-1.045.282,44 €
FLUJO CAJA AÑO 1	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 2	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 3	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 4	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 5	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 6	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 7	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 8	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 9	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 10	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 11	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 12	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 13	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 14	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 15	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 16	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 17	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 18	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 19	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 20	1.807.787,41 €
VAN	24.916.054,36 €

COIAA



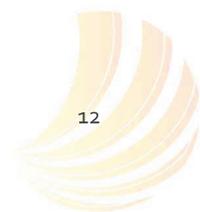
VISADO : V202001312 Exp : E202000784
 Validación agronomos-e-gestion.es [FVWRSV7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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



DESEMBOLSO INICIAL	-1.045.282,44 €
FLUJO CAJA AÑO 1	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 2	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 3	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 4	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 5	1.678.270,14 €
FLUJO CAJA AÑO 6	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 7	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 8	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 9	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 10	1.742.779,39 €
FLUJO CAJA AÑO 11	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 12	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 13	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 14	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 15	1.783.134,69 €
FLUJO CAJA AÑO 16	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 17	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 18	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 19	1.807.787,41 €
FLUJO CAJA AÑO 20	1.807.787,41 €
TIR	160,61%

PERIODO DE RECUPERACIÓN AÑOS	1,27
FLUJO EFECTIVO ACUMLADO	
AÑO 1	632.987,69 €
AÑO 2	2.311.257,83 €
AÑO 3	3.989.527,96 €
AÑO 4.....	5.667.798,10 €

COIAA



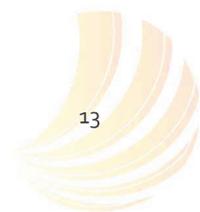
VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos-e-gestion.es [FVWRSV7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

POR FENIX INGENIERIA



HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.
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

Anejo nº 2. Documentación acreditación titularidad

Se adjunta al presente documento la siguiente documentación:

- ✓ Tarjeta Identificación Fiscal y Escritura de Constitución
- ✓ Relación de socios
- ✓ DNI, Certificado de Situación Censal y Nota Simple de Eduardo Sosa Vidal.
- ✓ DNI y Nota Simple de Luis Ruiz Rodríguez.
- ✓ DNI, Certificado de Situación Censal y Escrituras de Antonio Sosa Marrugal.
- ✓ DNI, Nota Simple de José Antonio Vidal Pérez.
- ✓ DNI y Escrituras de Francisco Javier Castellano Galán.
- ✓ DNI, Certificado de Situación Censal y Escrituras de Francisco Ruiz Pérez.
- ✓ DNI y Escrituras de Maria Jesús Peralta Barbero.

Por FENIX INGENIERIA

COIAA

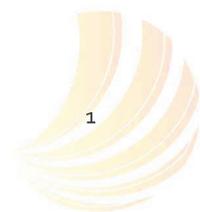


VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos,e-gestores [FVWVR5V7N1WCDALEJ]

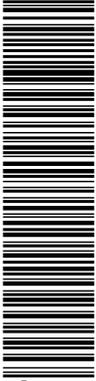
9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



DOCUMENTO Diligencia: 62962 TD12 - Diligencia proteccion datos-para incluir en Doc de Inf Publica 28072022	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: WWQLQ-6Q21E-X9EYS Página 1 de 1	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 28/07/2022 13:12	ESTADO FIRMADO 28/07/2022 13:12



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 62962 WWQLQ-6Q21E-X9EYS 9FA78B027316C4D3861D01964F7A2D64ADD03B79) 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/InfoEstadistica.do?opc_id=2798&ent_id=38&idioma=1



DILIGENCIA

Para hacer constar que, de acuerdo al deber de confidencialidad contenido en el artículo 5 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantías de los Derechos Digitales, en el presente documento no se incluyen datos de NIF de los titulares de fincas afectadas así como el capítulo denominado “Anejo n.º 2. Documentación acreditación titularidad”. El acceso a esta información de carácter accesorio por persona interesada se ejercerá mediante solicitud planteada conforme al artículo 13 de dicho cuerpo normativo.

LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO.: Montserrat de la Cuadra Fernández-Gao.

HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

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 Planos

- Plano nº 1.- Situación-Emplazamiento
- Plano nº 2.- Planta General. Situación actual
- Plano nº 3.- Planta General. Situación Proyectada
- Plano nº 4.- Planta de distribución
- Plano nº 5.- Secciones

BOIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos,e-gestion.es [FVWVR5V7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

PROYECTANTE:
**EL MÁQUINA E HIJO,
 S.L.**
 LOGO: 

LOCALIZACIÓN:
 EN LA COLONIA DE MONTE ALGUDA
 DE LA PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGUDA
 DE BARRAMEDA (CAJÓN)

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:

NOROCCIDENTE:
 N115500 DEL M_800

LEYENDA

REVISADO:
 MARTÍN MUÑOZ

DIBUJADO:
 DANIEL DIAZ

PDI: FENIX INGENIERIA Y ARQUITECTURA

PRESENTE:
 PLAN DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA
 CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN PARA RINERA
 TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS DE EXPLOTACIÓN EN
 POLICENO 22, PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGUDA
 EN SANILUCAR DE BARRAMEDA, CAJÓN.

NOMBRE DEL PLANO:
 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLAN: **Nº. 01**

ESCALA: **1 : 50.000**

FECHA: **SEPTIEMBRE 2020**



AVDA. SUR DEL ASESORADO DE BARRAMEDA, 2º 3º B. MADRID (CP. 28042)

OFICINA: **FENIX INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.L.**

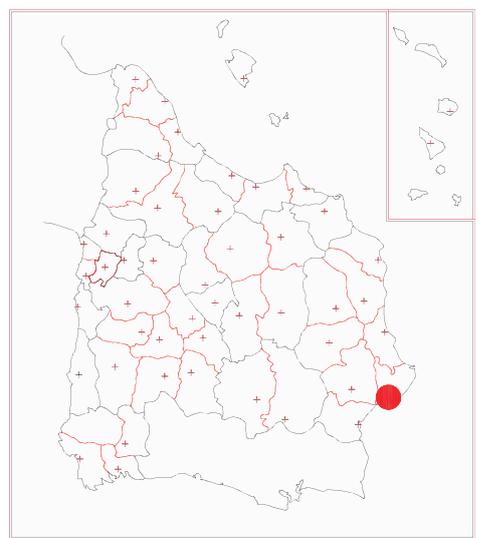
NIF: B11123193

SEDE: PLAZA DE ALFONSO DE ESPINOSA, 10, 1º B. MADRID (CP. 28014)

TERCEROS: BANDO SUPLENDRIORE LA LEY



PLANTA GENERAL
ESCALA 1/50.000



PROYECTISTA:
**EL MÁQUINA E HIJO,
S.L.**



LOCALIZACIÓN:
DE LA CANTINA DE USUARIOS
DE BARRAMEDA (CÁDIZ)

NORTE:

COORDENADAS:
UTM 19SDQ 494 44 500

COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN:

LEYENDA

N	X	Y	0 - ESTE
1	739392.93	4079285.43	
2	739492.65	4079288.78	
3	739378.85	4079185.26	
4	739478.50	4079168.70	
5	739484.75	4079167.14	
6	739470.59	4079069.17	
7	739363.82	4079084.09	

REVISOR:
MARTÍN NUÑO

DIBUJANTE:
DAVID DÍAZ

PROF. FENIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE UN VIVERO AGRÍCOLA PARA PRIMERA
TRANSFERENCIA DE PRODUCTOS DE EXPLANTACIÓN EN
POLÍGONO 22 PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGAIDA,
EN SANLUCAR DE BARRAMEDA, CÁDIZ.

TÍTULO DEL PLANO:
PLANTA GENERAL
EXISTENTE Y COORD. UTM

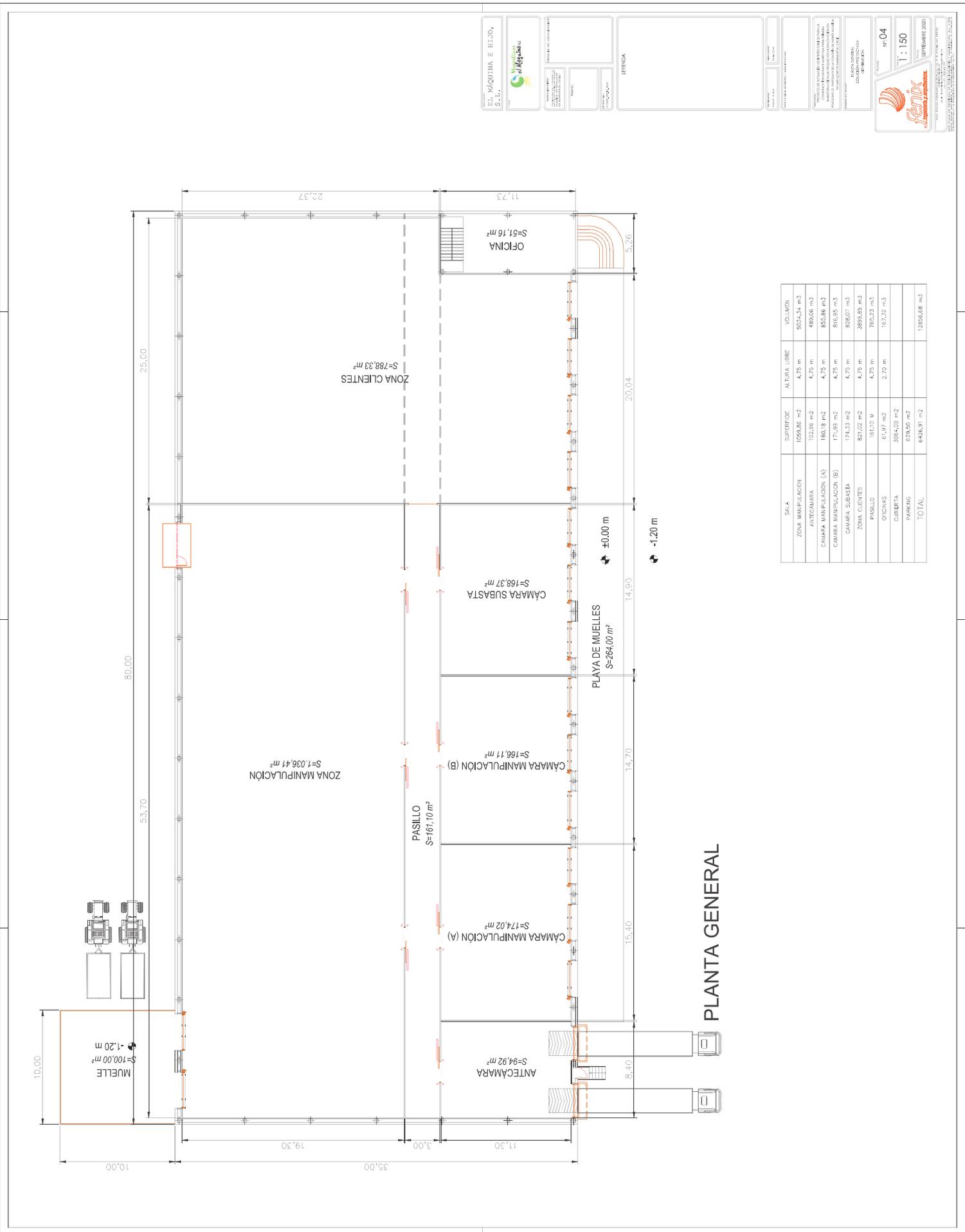
PLANO:
Nº. 02

ESCALA:
1 : 1.000

FECHA:
SEPTIEMBRE 2020

AVISO: Este documento es propiedad de FENIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L. y podrá ser utilizado únicamente para el proyecto que se indica. No se permite su reproducción, modificación o uso sin el consentimiento expreso de FENIX INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.L. Reservados todos los derechos que no estén expresamente permitidos.





SALA	SUPERFICIE	ALTURA LIBRE	VOLUMEN
ZONA MANIPULACION	1066,86 m ²	4,75 m	5034,34 m ³
ANTECAMARA	102,96 m ²	4,75 m	486,06 m ³
CAMARA MANIPULACION (A)	180,8 m ²	4,75 m	856,86 m ³
CAMARA MANIPULACION (B)	171,98 m ²	4,75 m	816,96 m ³
CAMARA SUBASTA	174,33 m ²	4,75 m	826,07 m ³
ZONA CLIENTES	821,02 m ²	4,75 m	3899,85 m ³
PASILLO	161,10 m ²	4,75 m	765,23 m ³
OFICINAS	61,97 m ²	2,70 m	167,32 m ³
CUBERTA	3064,00 m ²		
PARKING	628,50 m ²		
TOTAL	6436,91 m ²		12856,68 m ³

EL MAQUINA E. HLDZ,
 S. L.

INGENIERIA
 INGENIERIA DE SISTEMAS
 INGENIERIA DE SOFTWARE

INGENIERIA
 INGENIERIA DE SISTEMAS
 INGENIERIA DE SOFTWARE

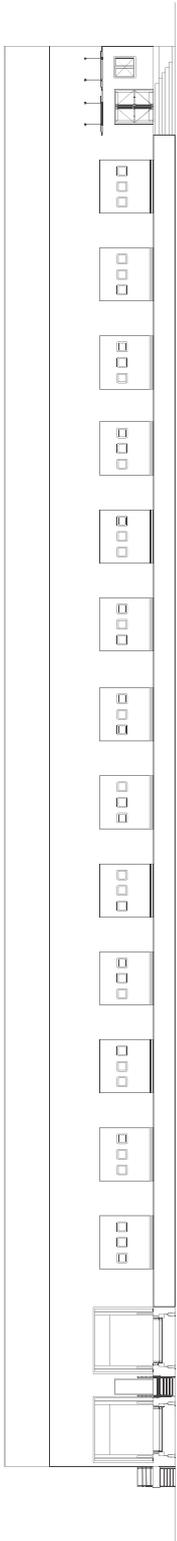
LIBRERIA

PROYECTO DE ACTUACION DE MEJORA EN LA CALIDAD DE SERVICIO DEL CENTRO DE ATENCION AL CLIENTE DEL COMPLEXO INDUSTRIAL DE VALDIVIA.

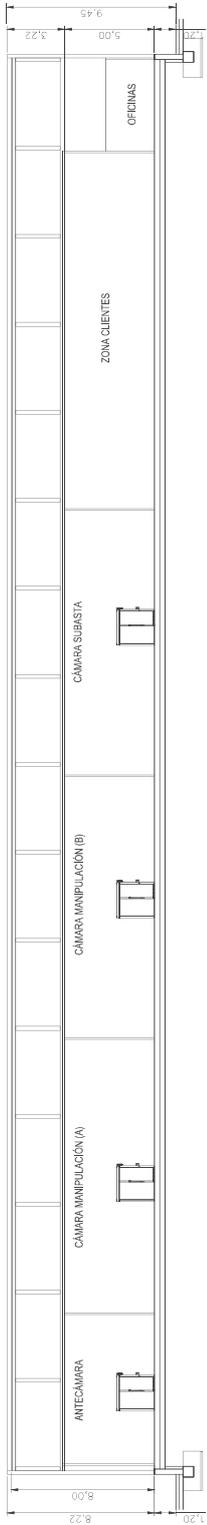
PLAN DE OBRAS
 JORNADA DE OBRAS
 04/06/2022

N° 04
 1 : 150
 04/06/2022

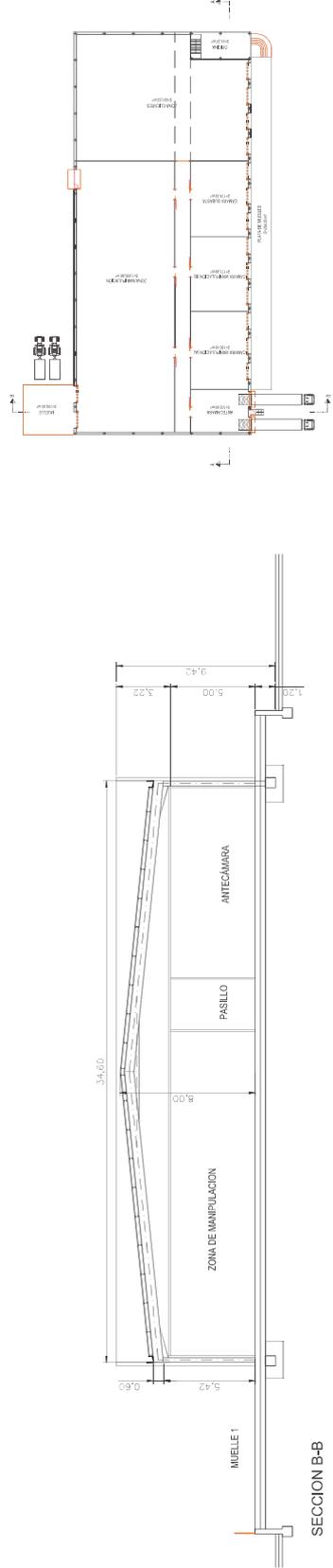
fenix
 Ingeniería y Arquitectura



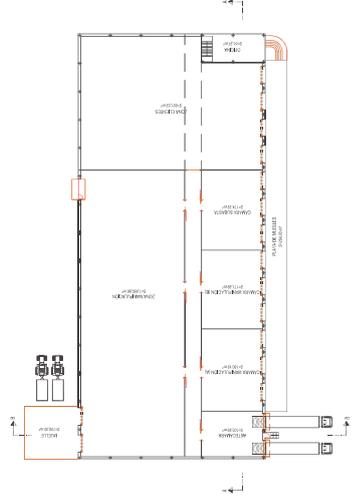
ALZADO



SECCION A-A



SECCION B-B



PLANTA GUIA
ESCALA 1/800

EL MÁQUINA E. BLOO,
 S. L.


 ARQUITECTOS

PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANA EN EL MUNICIPIO DE...
 (Text partially obscured)

ALZADO / SECCIONES

H-05
 T : 1:50
 14 JUNIO 2022


 fenix
 Arquitectura y Construcción

(Small text at the bottom right of the block)

HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

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

Presupuesto

BOIAA

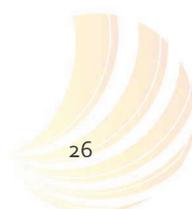


VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos,e-geologos.es [FVWRSV7NTWCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



PRESUPUESTO

Concepto	Unidades	Precio unit.	Total Euros
TITULO I.- OBRA CIVIL			
CAPÍTULO I.- OBRAS EXTERIORES			
<u>ADAPTACIÓN DEL TERRENO (10200 m²) a falta de conocer estudio geotecnico y topografico</u>			
Limpieza y desbroce de tierra vegetal , incluso transporte a vertedero.....	10.200,00 m ²	0,50 €	5.100,00 €
Limpieza y desbroce nueva parcela.....	10.855,00 m ²	0,50 €	5.427,50 €
Excavación tierras, incluso transporte a vertedero.....	3.000,00 m ³	3,50 €	10.500,00 €
Excavación tierras nueva parcela.....	515,00 m ³	3,50 €	1.802,50 €
Relleno de zahorras urbanización.....	9.000,00 m ³	7,50 €	67.500,00 €
Relleno de zahorras nueva parcela.....	1.545,00 m ³	7,50 €	11.587,50 €
Demolicionde edificacion existente e invernaderos.....	1,00 ud	6.000,00 €	6.000,00 €
TOTAL ADAPTACIÓN DEL TERRENO.....			107.917,50 €
<u>CERRAMIENTO DE PARCELA</u>			
Excavación cimentación	201,00 m ³	9,00 €	1.809,00 €
Excavación cimentación parcela nueva.....	154,08 m ³	9,00 €	1.386,72 €
Hormigón cimentación	201,00 m ³	50,00 €	10.050,00 €
Hormigón cimentación parcela nueva	154,08 m ³	50,00 €	7.704,00 €
Formacion de talud.....	105,00 m ³	11,00 €	1.155,00 €
Cerramiento bloque hormigón con espesor de 20 cm.....	168,00 m ²	16,00 €	2.688,00 €
Cerramiento bloque hormigón con espesor de 20 nueva parcela.....	181,44 m ²	16,00 €	2.903,04 €
Cerramiento metálico tipo rejade h=1,50m.....	70,00 m	27,00 €	1.890,00 €
Cerramiento metálico de h=1,50m.....	140,00 m	15,00 €	2.100,00 €
Cerramiento metálico simple torsión nueva parcela.....	226,80 m	15,00 €	3.402,00 €
Puertas correderas de 5 m.....	10,00 m ²	140,00 €	1.400,00 €
Puertas acceso control 1 hoja.....	1,00 ud	150,00 €	150,00 €
TOTAL CERRAMIENTO DE PARCELA.....			36.637,76 €
<u>PAVIMENTACION EXTERIOR</u>			
Solera de 20 cm. con malla (transito pesado y muelles).....	10.525,00 m ²	5,50 €	57.887,50 €
Solera de nueva parcela.....	1.000,00 m ²	5,50 €	5.500,00 €
Caz perimetral recogida de agua.....	400,00 m	25,00 €	10.000,00 €
Caz perimetral recogida de agua nueva parcela.....	300,00 m	25,00 €	7.500,00 €
Rotulación interior plazas aparcamiento.....	29,00 uds	9,00 €	261,00 €
Acera oficinas.....	30,00 m ²	15,00 €	450,00 €
Bordillo perimetral	30,00 m.	10,00 €	300,00 €
TOTAL PAVIMENTACION EXTERIOR.....			81.898,50 €
<u>AJARDINAMIENTO</u>			
Zona ajardinada incluso riego.....	100,00 m ²	15,00 €	1.500,00 €
TOTAL JARDIN.....			1.500,00 €
<u>ACOMETIDAS</u>			
Acometida de agua potable enterrada ø 2" incluso zanja.....	60,00 m	18,00 €	1.080,00 €
Acometida de agua PCI enterrada ø 2" incluso zanja.....	60,00 m	18,00 €	1.080,00 €
Acometida de MT al CT, enterrada.....	15,00 m	45,00 €	675,00 €
Acometida de saneamiento ø 315 incluso zanja.....	60,00 m	30,00 €	1.800,00 €
Arqueta control de vertidos.....	1,00 ud	1.250,00 €	1.250,00 €
Arqueta decantadora y separadora de grasas.....	1,00 ud	1.500,00 €	1.500,00 €
Acometida teléfono - voz y datos incluso zanja.....	10,00 m	20,00 €	200,00 €
TOTAL ACOMETIDAS.....			7.585,00 €
TOTAL CAPÍTULO I.- OBRAS EXTERIORES			235.538,76 €

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agrónomos,e-gestion,es [FVWR5V7N7WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

CAPÍTULO II.- EDIFICACIONES

ESTRUCTURA Y ENVOLVENTE (Altura pilar 8m) (a falta de conocer estudio geotecnico)

Excavación cimentación	366,12	m ³	9,00 €	3.295,08 €
Red equipotencial	250,00	m.	3,50 €	875,00 €
Excavación saneamiento.....	400,00	m ³	15,00 €	6.000,00 €
Relleno de zahorras plataforma	3.840,00	m ³	5,00 €	19.200,00 €
Tuberías saneamiento horizontal.....	300,00	m.	14,00 €	4.200,00 €
Tuberías saneamiento vertical Ø160.....	160,00	m.	10,00 €	1.600,00 €
Arqueta de 63 x 63	20,00	Ud.	105,00 €	2.100,00 €
Pozo de registro de 1 m. de Ø	6,00	Ud.	210,00 €	1.260,00 €
Hormigón cimentación en zapatas	270,00	m ³	50,00 €	13.500,00 €
Hormigón cimentación en vigas de cimentación.....	96,12	m ³	110,00 €	10.573,20 €
Hormigón muro perimetral de contención de edificación.....	134,40	m ³	120,00 €	16.128,00 €
Hormigón enanos	22,68	m ³	150,00 €	3.402,00 €
Solera armada industria de 15 cm.	2.800,00	m ²	7,00 €	19.600,00 €
Presolera armada industria de 10 cm.....	2.800,00	m ²	5,00 €	14.000,00 €
Estructura metalica S275 en pilares, vigas, cerchas y correas.....	135.000,00	kg	0,56 €	75.600,00 €
Ignifugación RF-30 con pintura.....	108.000,00	kg	0,10 €	10.800,00 €
Cubierta panel de PIR (bs1dU) 4U mm., incluso p.p. piezas especiales	2.800,00	m ²	10,00 €	28.000,00 €
Canalón perimetral	160,00	m	15,00 €	2.400,00 €
Panel hormigón prefabricado liso para fachada.....	2.125,00	m ²	15,00 €	31.875,00 €
Acristalamiento fachada oficinas.....	50,00	m ²	160,00 €	8.000,00 €
Varios 2,5%.....	0,025	PA	272.408,28 €	6.810,21 €
TOTAL ESTRUCTURA Y ENVOENTE				279.218,49 €

ACABADOS INDUSTRIALES SANITARIOS (HI=7m en zona industrial)

Panel PIR de 100 mm. (paredes)	3.360,00	m ²	12,00 €	40.320,00 €
Panel PIR de 100 mm. (techos)	2.800,00	m ²	12,00 €	33.600,00 €
Panel sectorizacion de EI-90 mm. (paredes)	300,00	m ²	20,00 €	6.000,00 €
Puerta corredera sectorizacion de EI-60 mm.	1,00	Ud.	3.500,00 €	3.500,00 €
Puerta frigorifica 3,00 m. x 3,00 m.	7,00	Ud.	1.500,00 €	10.500,00 €
Puerta seccional en muelles 2,50x3,00m.....	17,00	Ud.	900,00 €	15.300,00 €
Puerta Rapida 2,00 m. x 3,0 m.	1,00	Ud.	1.450,00 €	1.450,00 €
Sumideros inox.....	15,00	Ud.	175,00 €	2.625,00 €
Pavimentos de resina (zona manipulacion).....	1.200,00	m ²	12,00 €	14.400,00 €
Pavimentos de resina (zona ventas).....	900,00	m ²	15,00 €	13.500,00 €
Pavimentos de capa hidratada (camaras).....	700,00	m ²	6,00 €	4.200,00 €
Zocalos de proteccion de paneles.....	850,00	m	20,00 €	17.000,00 €
Carpintería de ventanas metacrilato en zona de proceso.....	100,00	m ²	150,00 €	15.000,00 €
Muelle de abrigo.....	2,00	Ud.	400,00 €	800,00 €
Plataformas de muelles.....	2,00	Ud.	2.500,00 €	5.000,00 €
Escalera para salvar 5 m. principal.....	1,00	Ud.	3.000,00 €	3.000,00 €
Escalera para salvar 7 m. principal.....	1,00	Ud.	2.200,00 €	2.200,00 €
Escalera para salvar 1,20	4,00	Ud.	250,00 €	1.000,00 €
Puerta basculante con paso de hombre (4,00x5,00m).....	1,00	Ud.	2.000,00 €	2.000,00 €
Varios 2,5%.....	0,025	PA	191.395,00 €	4.784,88 €
TOTAL ACABADOS INDUSTRIALES SANITARIOS				196.179,88 €

ACABADOS OFICINAS Y VESTUARIOS

Cerrajería y carpintería varia	1,00	Ud.	1.500,00 €	1.500,00 €
Pavimento gres oficinas y vestuarios	130,00	m ²	15,00 €	1.950,00 €
Albañilería en oficinas y vestuarios	130,00	m ²	20,00 €	2.600,00 €
Pinturas y revestimientos en oficinas y vestuarios	130,00	m ²	10,00 €	1.300,00 €
Alicatado en aseos-vestuarios	60,00	m ²	25,00 €	1.500,00 €
Puerta de entrada principal a oficinas de 2 hojas.....	1,00	Ud.	500,00 €	500,00 €
Mampara oficinas incluso puertas.....	61,67	m ²	105,00 €	6.475,35 €
Aparatos sanitarios incluso grifería y desagües	10,00	Ud.	140,00 €	1.400,00 €
Varios 2,5%.....	0,025	PA	17.225,35 €	430,63 €
TOTAL ACABADOS OFICINAS Y VESTUARIOS.....				17.655,98 €

TOTAL CAPÍTULO II.- EDIFICACIONES

493.054,35 €

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E20200784
Validación agronomos_e-gestion.es [FVWR5V7N1WCDA1G]

**9/10
2020**

**Habilitación
Profesional**

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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

CAPÍTULO III.- AYUDAS DE ALBAÑILERÍA A INSTALACIONES			
Se estima 2% de valor de instalaciones	1,00	ud	5.699,79 €
			5.699,79 €
TOTAL CAPÍTULO III.- AYUDAS DE ALBAÑILERIA A INSTALACIONES			5.699,79 €
CAPÍTULO IV.- SEGURIDAD Y SALUD			
Gastos en Seguridad durante la obra.....	1,00	ud	16.000,00 €
			16.000,00 €
TOTAL CAPÍTULO IV.- SEGURIDAD Y SALUD			16.000,00 €
CAPÍTULO V.- CONTROL, OCAS Y GESTION DE RESIDUOS			
Ensayos y ocas. Gestion de residuos	1,00	ud	10.000,00 €
			10.000,00 €
TOTAL CAPÍTULO V.- CONTROL, OCAS Y GESTIÓN DE RESIDUOS			10.000,00 €
TOTAL TITULO I.- OBRA CIVIL			760.292,90 €

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
 Validación agronomos,e-gestion.es [FVWRSV7N1WC DALG]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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

TITULO II.- INSTALACIONES

CAPÍTULO I.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA

MEDIA TENSIÓN

Centro de transformación de 630 kvA.....	1,00	ud	35.000,00 €	35.000,00 €
Línea de 11kV según condiciones técnico económicas compañía (REF. ACAD001.0000144571.0)	1,00	PA	7.000,00 €	7.000,00 €

BAJA TENSIÓN INDUSTRIA

Cuadros eléctricos principal y secundarios				
Circuitos eléctricos de alumbrado incluso pantallas				
Circuitos de fuerza motriz, salvo los de maquinaria				
Circuitos alumbrado y señalización emergencia				
Voz y datos	1,00	ud	54.299,55 €	54.299,55 €

BAJA TENSIÓN OFICINAS VESTUARIO

Cuadros eléctricos secundarios				
Circuitos eléctricos de alumbrado incluso pantallas				
Circuitos alumbrado y señalización emergencia				
Voz y datos	100,00	m ²	30,00 €	3.000,00 €

TOTAL CAPÍTULO I.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA 99.299,55 €

CAPÍTULO II.- INSTALACIÓN FRIGORÍFICA

refrigerantes, aislamientos, cuadro eléctrico, autómata programable para:

- Climatización Antecámara.....	770,00	m ³	32,00 €	24.640,00 €
- Cámaras de almacenamiento.....	4200,00	m ³	28,00 €	117.600,00 €

TOTAL CAPÍTULO II.- INSTALACIÓN FRIGORÍFICA 142.240,00 €

CAPÍTULO III.- INSTALACIÓN DE FLUIDOS

AGUA FRIA Y ACS

Depósito agua de 10 m ³ en poliéster.....	1,00	Ud.	2.500,00 €	2.500,00 €
Equipo de bombeo	1,00	m.	1.250,00 €	1.250,00 €
Tratamiento de aguas (cloracion y descalcificador).....	1,00	m.	5.000,00 €	5.000,00 €
Tubería incluso Valvuleria y piezas especiales.....	350,00	m.	10,00 €	3.500,00 €
Grifo	12,00	Ud.	20,00 €	240,00 €
Termos electricos.....	2,00	Ud.	150,00 €	300,00 €
Placas solares ACS.....	1,00	Ud.	1.000,00 €	1.000,00 €

TOTAL CAPÍTULO III.- INSTALACIÓN DE FLUIDOS 13.790,00 €

CAPÍTULO IV.- INSTALACIÓN DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

A falta de analizar en profundidad el riesgo de incendio necesidad de instalación de abastecimiento de agua y red de extinción

Extintores.....	18,00	Ud.	25,00 €	450,00 €
Pulsadores.....	10,00	Ud.	30,00 €	300,00 €
Sirenas.....	10,00	Ud.	60,00 €	600,00 €
Cuadro de control	1,00	Ud.	2.500,00 €	2.500,00 €
Cableado y detectores	12,00	Ud.	55,00 €	660,00 €
Señalizaciones.....	50,00	Ud.	7,00 €	350,00 €

TOTAL CAPÍTULO IV.- INSTALACIÓN DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS 4.860,00 €

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos, e-gestion.es [FVWRSV7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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

CAPÍTULO V.- INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

Extractores estáticos	12,00	Ud.	800,00 €	9.600,00 €
Extractores dinámicos	12,00	Ud.	600,00 €	7.200,00 €

TOTAL CAPÍTULO V.- INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN **16.800,00 €**

CAPÍTULO VI.- INSTALACIÓN DE CLIMATIZACION

Climatización para oficinas (frio-calor)	100,00	m ²	80,00 €	8.000,00 €
--	--------	----------------	---------	------------

TOTAL CAPÍTULO VI.- INSTALACIÓN DE CLIMATIZACION **8.000,00 €**

TOTAL TÍTULO II.- INSTALACIONES **284.989,55 €**

TOTAL TÍTULOS I Y II **1.045.282,44 €**

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
 Validación agronomos,e-gestion,es [FVWRSV7N1WCDDALG]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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

HORTALIZAS EL MÁQUINA, S.L.

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

COIAA



VISADO : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos-e-gestion.es [FVWRSV7N1WCDALEJ]

9/10
2020

Habilitación
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

Resumen de Presupuesto

TÍTULOS	IMPORTE
I. OBRA CIVIL	760.292,90 €
II. INSTALACIONES	284.989,55 €
TOTAL INVERSIÓN	1.045.282,44 €

Asciende el Presupuesto de la Inversión Estimativa a la cantidad de **UN MILLON CUARENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (1.045.282,44 €)**

NOTA: en esta inversión no están incluidos los siguientes conceptos:

- Carretillas, Transpaletas.
- Honorarios Profesionales y Gastos Generales.
- Gastos de Licencias de Obra.
- Tasas administrativas.
- Impuestos IVA.

Sevilla Septiembre de 2020

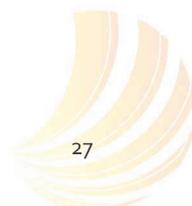
EL INGENIERO AGRÓNOMO



MANUEL LUQUE SORO

Por FENIX INGENIERIA

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



fenix



*Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas
Edificio Eisenhower, 16. 3ºB - 28046 Madrid T. 911 036 997
comercial@fenixingenieria.es*

*Parque Empresarial Torneo
Avda. Astronomía, 1. Local 90 - 41015 Sevilla T. 954 547 532
sur@fenixingenieria.es*

*Avda. del Cid, 25
46018 Valencia
levante@fenixingenieria.es*

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

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>

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)



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>

Página: 6 / 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: 7 / 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

*** 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)

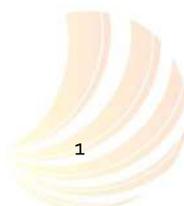
Página: 10 / 10

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.

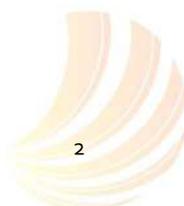
Con fecha 07/05/2021 y número de registro de salida 202199900012469 se emite informe técnico por parte de los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo del EXCMO. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, concluyendo la necesidad de corregir el documento conforme a las consideraciones indicadas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



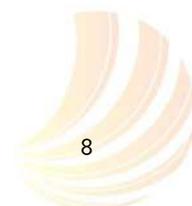
De los citados objetivos existen varios relacionados directamente con la necesidad de implantación en la parcela objeto del proyecto básico relacionados directamente con:

- ✓ 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.

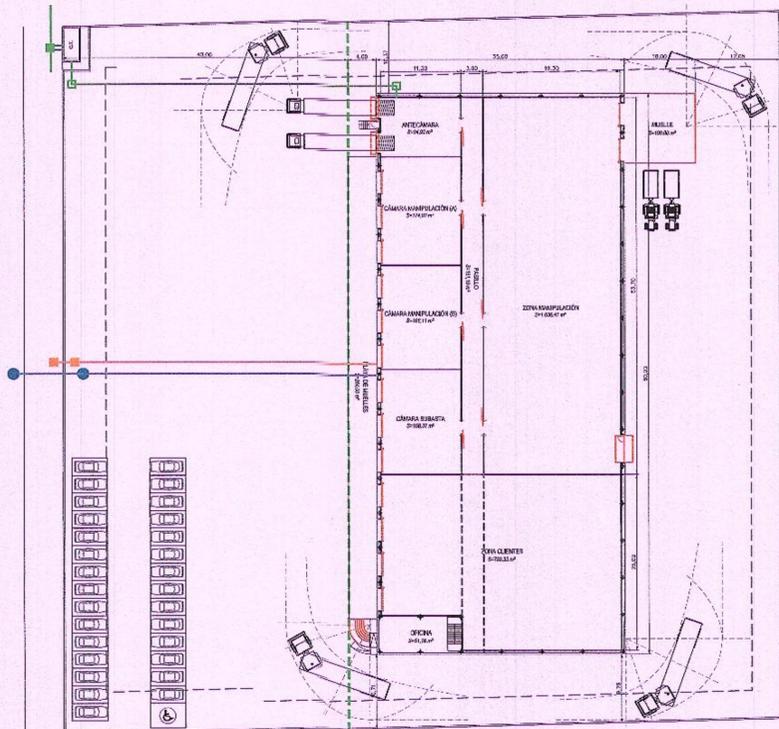
Sevilla Mayo de 2021

EL INGENIERO AGRÓNOMO

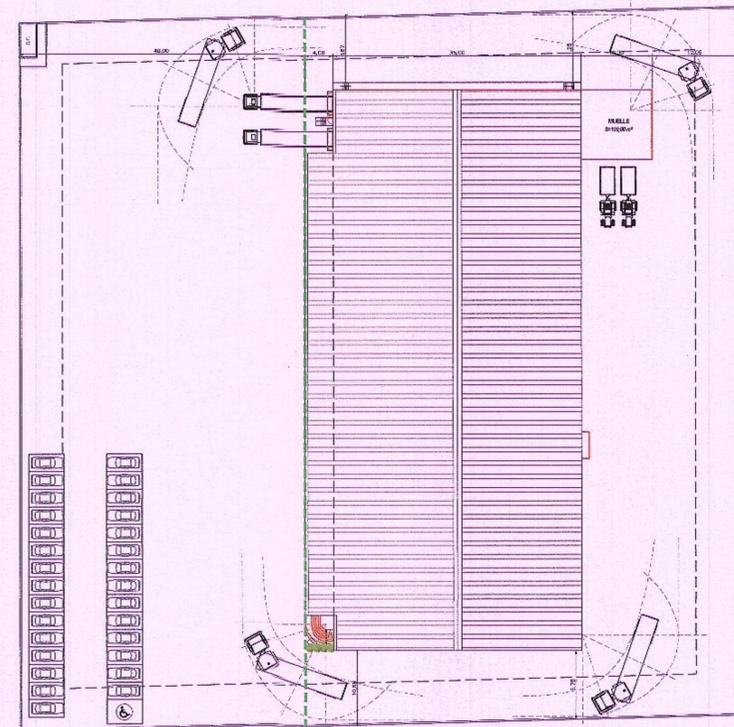


MANUEL LUQUE SORO

Por FENIX INGENIERIA



PLANTA GENERAL



PLANTA GENERAL

CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE NIVE				
Artículo 13.27 BOJA nº 42 de 2 de marzo de 2015				
Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística de la Colonia de Monte Algáida y Navatos de la Vera				
Ref. Catastral: 1101042230000000000				
Localización: POL. 22 PARC. 11A COLONIA SAN LUCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)				
PARAMETRO	NIVEL	ACTUAL	PROYECTADO	CUMPLE
CLASIFICACION	No urbanizable	No urbanizable	No urbanizable	SI
USO COMPATIBLE	Instalación de transformación S/ punto al 1º guión Art. 13.27	Instalación de transformación S/ punto al 1º guión Art. 13.27	Instalación de transformación S/ punto al 1º guión Art. 13.27	SI
UNIDAD MINIMA ACUACION	10000 m ²	10015 m ²	Parcela 1: 10215 m ²	SI
ANCHO MINIMO DE CAMINOS PUBLICOS	8 m	-	> 8 m	SI
ANCHO MINIMO DE CAMINOS PRIVADOS	4 m	-	> 4 m	SI
ANCHO MINIMO DE CALLEJAS PRIVADAS	8 m	-	> 8 m	SI
ANCHO MINIMO DE CALLEJAS PRIVADAS	5 m	-	> 5 m	SI
OCUPACION MAXIMA	25% finca matriz o suma de parcelas asociadas, limitándose ocupación sobre parcela objeto al 30% de la superficie total de las parcelas. 2% de 338.674 m ² = 6.773.48 m ² Superficie construida finca registral 59.292 = 2.696 m ²	-	CONDICIÓN: planta baja: 3800 m ² planta primera oficinas: 63,41 m ² sistema de muelles: 6064 x 1,50 = 122 m ² TOTAL: 2.866,41 = 4.688,48 m²	SI
OCUPACION MAXIMA DE LA PARCELA	30% SUPERFICIE DE PARCELA 30% de 10.235 m ² 3064,5 m ²	-	Ocupación proyectada 2.864 + 6064 = 8.928 m ² < 3.064,5 m ²	SI
ALTURA MAXIMA A CUBIERTA DESDE COTA INTERIOR DE NAVE	8 m	-	≤ 8 m	SI
PLANTAS	1 + 1 (para plantas interiores oficinas, vestuarios, aseo)	-	1 + 1 (para plantas interiores oficinas, vestuarios, aseo)	SI
PLAN GENERAL ORDENACION URBANA SAN LUCAR DE BARRAMEDA. TEXTO REFORMADO REVISIÓN PGOU 1997	-	-	-	SI
CAPITAL D.L. - USO INDUSTRIAL				
SERVICIO DE ASESOR	2 OFICINAS INDEPENDIENTES POR 3000. 1 RETRITO + 1 LAVANDERO + 1 DUCHA + 200 TUBERIAS PARA SERVICIO DE FRIGORIFEROS Y 2000 m ² O FRIGORIFEROS SUPERIORES A 1000 m ²	-	3 RETRITOS + 3 LAVANDEROS + 3 DUCHAS	SI
DOTACION DE APARCAMIENTOS	1 PLAZA 100m ² CONSTRUIDOS	-	28 PLAZAS DE APARCAMIENTO	SI

LEYENDA

- ACOMETIDA DE SANEAMIENTO
- ACOMETIDA DE RED DE AGUA POTABLE
- ACOMETIDA DE MEDIA TENSION

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 sometido a información pública por Resolución de la Presidencia de 14 JUNIO 2021. EL OFICIAL MAYOR

Formato: A3
Escala: 1/500
Número de Plano: 05

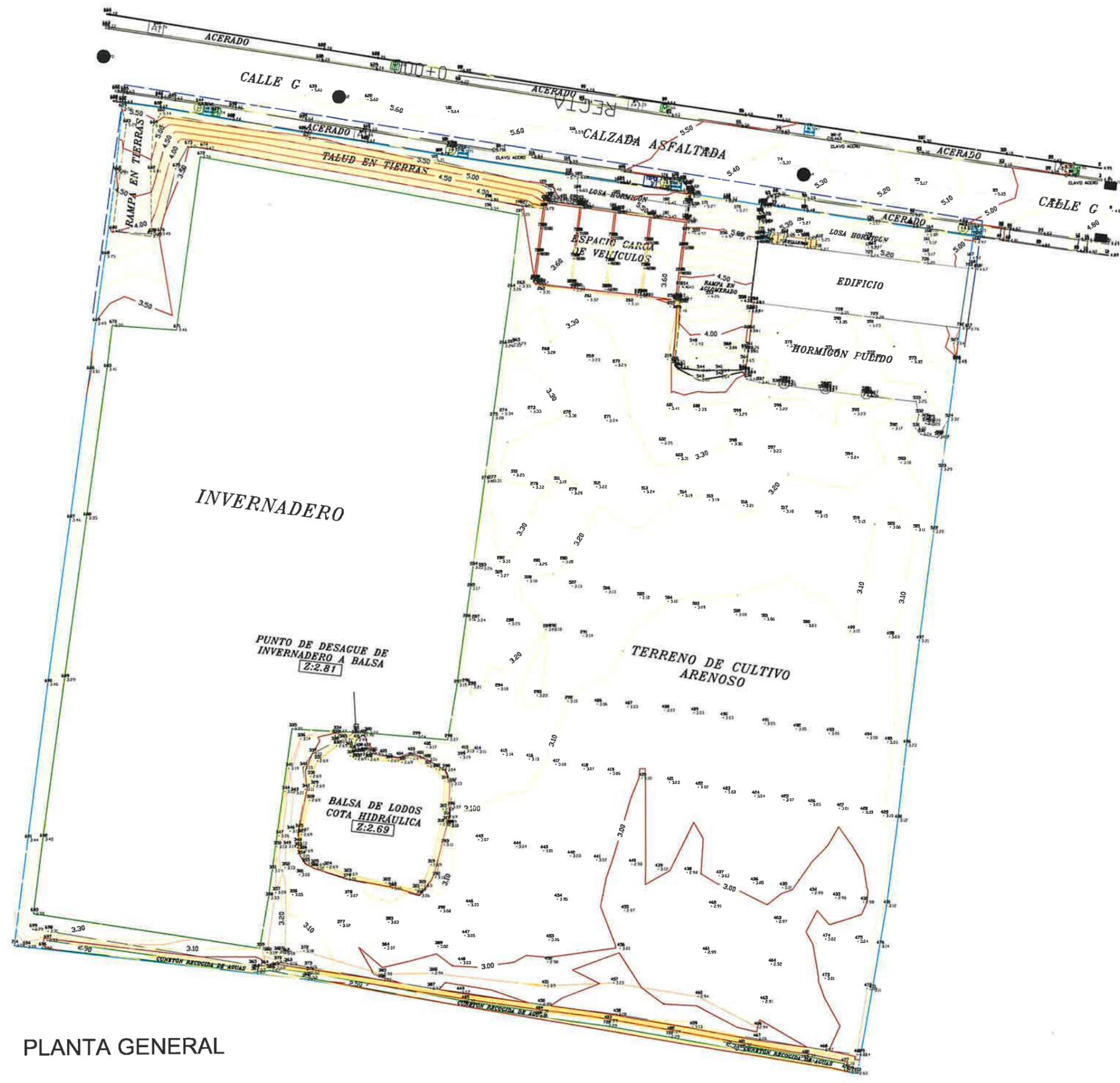
ACTUACIONES Y DEMOLICIONES

Elaborado por: EL MÁQUINA Y HIJO, S.L.
Fecha: JUNIO 2021

EL MÁQUINA Y HIJO, S.L.
03

fénix Ingeniería y Arquitectura

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



PLANTA GENERAL



Documento sometido a información pública por Resolución de la Presidencia de 14 JUNIO 2021 EL OFICIAL MAYOR

FORMATO: A3
 REVISADO: MMB
 DIBUJADO: DDJ
 ESCALA: 1/500
 Nº PLANO: 04

NOMBRE DE PLANO: TOPOGRÁFICO

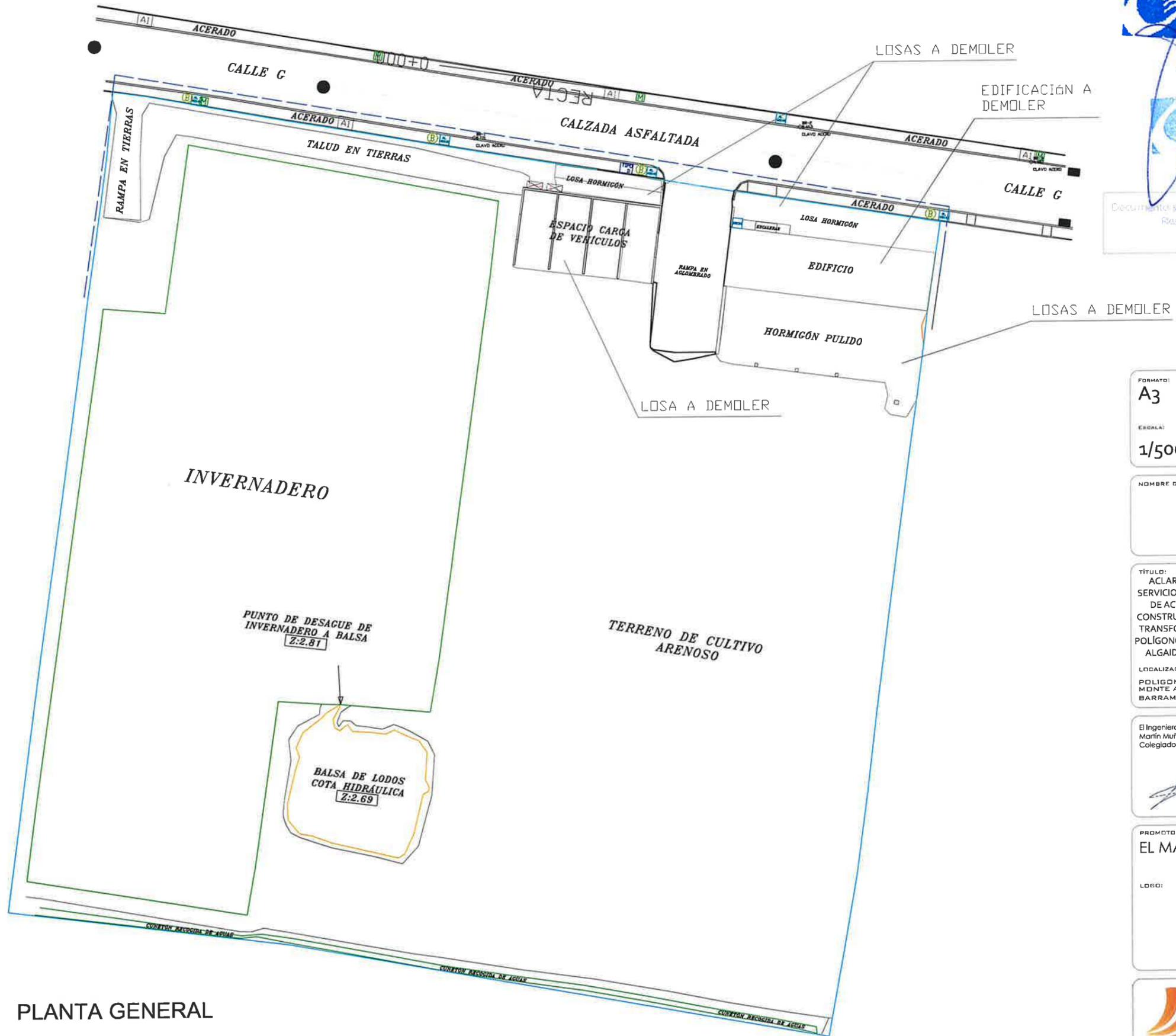
TÍTULO: ACLARACIONES AL INFORME EMITIDO POR LOS SERVICIOS URBANÍSTICOS RESPECTO AL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVE AGRÍCOLA PARA PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS EN POLÍGONO 22, PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGAIDA, EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA, CÁDIZ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

El Ingeniero Agrónomo Martín Muñoz Bretón Colegiado nº 2334 COIAA
 FECHA: JUNIO 2021
 REFERENCIA: K1020

PROMOTOR: EL MÁQUINA E HIJO, S.L.
 LOGO:

FENIXINGENIERIA ES
 Email: ingenieria@fenixingenieria.es
 TLF: 91 123 69 97
 Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas, 16, 3º B, Madrid (CP: 28042)
 Parque Empresarial Torreco Avda. Astronimia, 1, Local 9a, Sevilla (CP: 41015)
 Avda. del Cid, 25, Valencia (CP: 46018)

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



PLANTA GENERAL

FORMATO: A3
REVISADO: MMB
DIBUJADO: DDJ
ESCALA: 1/500
Nº PLANO: 05

NOMBRE DE PLANO:
ACTUACIONES Y DEMOLICIONES

TÍTULO:
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 SANLÚCAR DE BARRAMEDA, CÁDIZ

LOCALIZACIÓN:
POLÍGONO 22, PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGAIDA, EN SANLÚCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)

El Ingeniero Agrónomo
Martín Muñoz Brejón
Colegiado nº 2334 COIAA

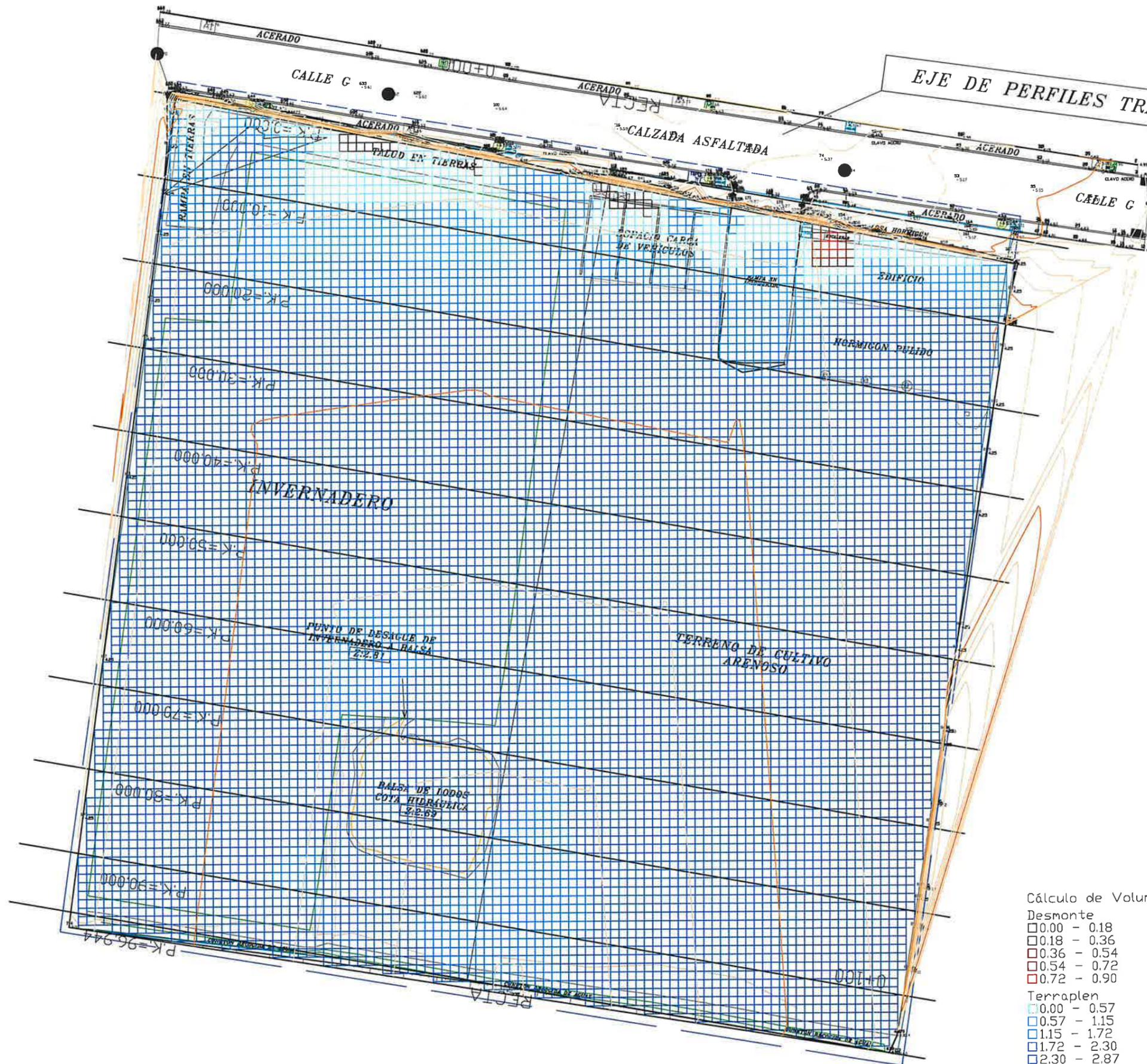
FECHA:
JUNIO 2021

REFERENCIA:
K1020

PROMOTOR:
EL MÁQUINA E HIJO, S.L.

LOGO:

FENIXINGENIERIA ES
Email: ingenieria@fenixingenieria.es
TLF: 91 103 69 97
Avenida del Aeropuerto de Barajas, 16, 3º B, Madrid (CP: 28012)
Parque Empresarial Torre de Aeronáutica, Local 99, Sevilla (CP: 41015)
Avenida del Cid, 25, Valencia (CP: 46101)



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

FORMATO: A3
REVISADO: MMB
DIBUJADO: DDJ
ESCALA: 1/500
Nº PLANO: 07

NOMBRE DE PLANO:
MOVIMIENTO DE TIERRAS

TÍTULO:
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 SANLÚCAR DE BARRAMEDA, CÁDIZ

LOCALIZACIÓN:
POLÍGONO 22, PARCELA 9 DE LA COLONIA DE
MONTE ALGAIDA, EN SANLÚCAR DE
BARRAMEDA (CÁDIZ)

El Ingeniero Agrónomo
Martín Muñoz Brellón
Colegiado nº 2334 COIAA

FECHA:
JUNIO 2021

REFERENCIA:
K1020

PROMOTOR:
EL MÁQUINA E HIJO, S.L.

LOGO:

FENIXINGENIERIA ES
Email: ingenieria@fenixingenieria.es
TLF: 91 103 69 97
Avda. Sur del Aeropuerto de Barajas, 16, 3º B, Madrid (CP: 28042)
Parque Empresarial Torneo Avda. Astronimia, 1, Local 106, Sevilla (CP: 41015)
Avda. del Cid, 25, Valencia (CP: 46018)



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>

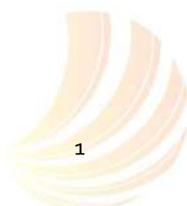
ID DOCUMENTO: gb-j4pxXWNU

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.

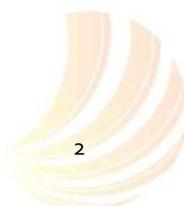
Con fecha 06/08/2021 se recibe nueva notificación de los servicios técnicos municipales solicitando nuevas y ampliación de aclaraciones realizadas en anteriores trámites.

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

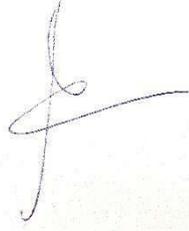
3. CONCLUSIONES.

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

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 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

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