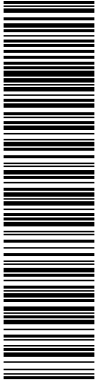


DOCUMENTO .Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion _Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 1 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13

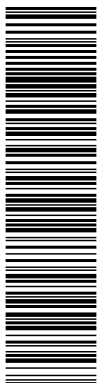


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE415B26CF929A3B1E4EFD0C35C) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: [https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/NoEstatica.do?opc\\_id=273&ent\\_id=3&idioma=1](https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/NoEstatica.do?opc_id=273&ent_id=3&idioma=1)

**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**, fue aprobado el veintitrés de marzo de dos mil veintitrés por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, 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.

DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 2 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FEA15B26CF92A3B1EA4EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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.sanluccardebarrameda.es/portal/NoEstadica.do?opc\_id=2778&ent\_id=3&idoma=1



CONSEJO GENERAL DE  
COLEGIOS OFICIALES DE  
INGENIEROS AGRÓNOMOS

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

HOJA DE CONTROL DE  
FIRMAS ELECTRÓNICAS

**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

[Empty signature box]

Firma Colegiado

[Empty signature box]

Firma Colegiado. Reconocimiento de Firma

[Empty signature box]

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 Colegiado. VISADO

[Empty signature box]

COIAA



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

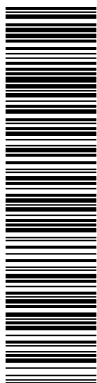
6/10  
2020

Habilitación Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

El colegiado certifica que los posibles documentos escaneados que acompañan a éste documento electrónico, son copia fiel de los originales, y se compromete a mantenerlos en custodia durante 10 años.

DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 3 de 27	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 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE415B26CF92C943B1E4EFDDC35C) 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/Ino/Estadica.do?opc\_id=279&ent\_id=3&idoma=1

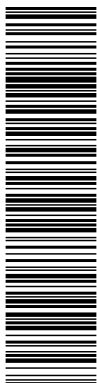


<b>COIAA</b>  <b>VISADC : V202001312</b> Exp : E202000784 Validación agronomos-gestion-es [FVWRSV7NTWCQALGI]	<b>6/10</b> <b>2020</b>	Habilitación Profesional Col. nº 0002976 MANUEL LLOQUE SORO
--	----------------------------	--

## 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**

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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FEA15B26CF92C943B1EA4EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/Ino/Estadica.do?opc\_id=2778&ent\_id=3&idoma=1




## 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 2200IAA PARCELA 9 DE LA COLONIA DE MONTE ALGAIDA, EN SANLUCAR DE BARRAMEDA, CÁDIZ

### Índice de la Memoria

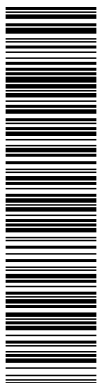
1. ANTECEDENTES	1
2. EMPLAZAMIENTO	10
3. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO	20
3.1. CUMPLIMIENTO LOUA	9
3.2. PROCEDIMIENTO AMBIENTAL	14
3.3. ARTÍCULO 5.25 NNUU.	17
4. SOLUCIÓN ADOPTADA	18
4.1. PRESTACIONES DE LOS EDIFICIOS	20
4.2. LIMITACIONES	21
5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.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

  
 VISADCO : V202001312 Exp : E202000784  
 Validador agronomos-e-gestiones [PVWRSV7NTWCPA] SI  
 Habilitación Profesional Col. nº 0029776 MANUEL LUQUE SORO

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



DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 5 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	




Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE415B26CF92C943B1E4EFDCC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/InfoEstadica.do?opc\_id=2728&ent\_id=3&idoma=1



## 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



VISADO : V202001312 Exp : E202000784  
 Validador agrónomo e ingeniero agrónomo  
 Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

08/10/2020

Habilitación Profesional

### 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 C.I.F. 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

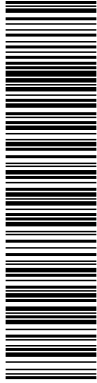
Como justificación de los artículos 42.5.B.a), 42.5.C.c) y 42.5.C.e) de la Ley 7/2002, se identifica el emplazamiento del proyecto.

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

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



DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 6 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FEA15B26CF92C943B1EA4EFDDC35C) 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/Ino/Estadica.do?opc\_id=279&ent\_id=3&idoma=1



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

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**11032A02Z200090000XX**

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

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

USO PRINCIPAL:  
Agrario

COEFICIENTE DE PARTICIÓN:  
100,000000

**PARCELA CATASTRAL**

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

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>): 322      SUPERFICIE ÚTIL (m<sup>2</sup>): 10.215      TIPO DE OBRAS: Parcela construida sin división horizontal

**CULTIVO**

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m <sup>2</sup>
a	HR	Huerta regadío	03	6.257
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**

Validación agrónomos-e-gestoras [PVWRSV7NTWCALGI]

VISADOC : V202001312      Exp : E202000784

**6/10**  
**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.

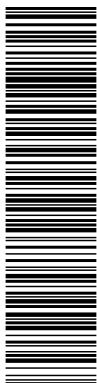
Actualmente, la PROPIEDAD está en fase de negociación para la adquisición de la parcela 10 colindante a la finca objeto, que será agregada en un futuro a la parcela matriz, con el fin de permitir una futura expansión, en cumplimiento con la normativa urbanística de aplicación.

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.

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



DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 7 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FEA15B26CF92C943B1E4EFDCC35C) 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/Ino/Estadica.do?opc\_id=279&ent\_id=3&idoma=1



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

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
11032A022000100000XR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
LOCALIZACIÓN: Polígono 22 Parcela 10 LA COLONIA. SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]	
USO PRINCIPAL: Agrario [Huerta regadío 03]	AÑO CONSTRUCCIÓN: ---
CORFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,0000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> ): ---

PARCELA CATASTRAL		
SITUACIÓN: Polígono 22 Parcela 10 LA COLONIA. SANLUCAR DE BARRAMEDA [CÁDIZ]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> ): 585	SUPERFICIE ÚTIL (M <sup>2</sup> ): 10,855	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.

Lunes, 6 de Julio de 2020

739,800 Coordenada U.T.M. Nuev. 29ETQ349  
 --- Límite de Manzana  
 --- Límite de Parcela  
 --- Límite de Construcciónes  
 --- Molinero y alarife  
 --- Límite zona verde  
 --- Hidrografía

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.

**COIAA**

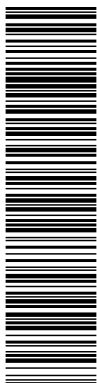
VISADO : V202001312 Exp : E202000784  
 Validación agronomos-e-gestoras [PVWRSV7N1WCALGI]

6/10  
2020

Habilitación Profesional  
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FEA15B26CF92C943B1E4EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/InfoEstadica.do?opc\_id=277&ent\_id=3&idoma=1



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

**COIAA**

VISADO : V202001312 Exp : E202000784  
 Validador agronomos-e-gestores [PVWRSV7NTWCDALGI]

---

6/10  
2020

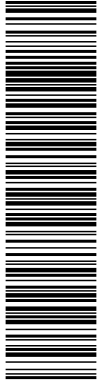
Habilitación Profesional  
 Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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





DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 9 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



### 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 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.

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

K102oATY



**COIAA**

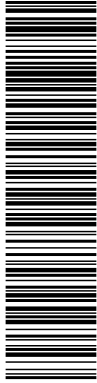
Validación Organismos Competentes de la Ordenación Urbanística

VISADO : V202001312 Exp : E202000784

9/10  
2020

Habilitación Profesional Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 10 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FEA15B26CF9C943B1EA4EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/InfoEstadica.do?opc\_id=2728&ent\_id=3&idoma=1



- ✓ 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 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 <sup>2</sup> 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:

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

K1020ATY



**COIAA**

VISADCO : V202001312    Exp : E202000784

Validador: agremios-e-gestiones [PVMSV7N1WCALGI]

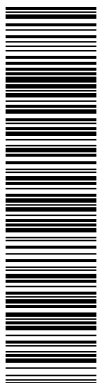
---

6/10  
2020

Habilitación Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 11 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE415B26CF92C943B1E44EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/Ino/Estadica.do?opc\_id=27%&ent\_id=3&idoma=1



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 que 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.

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

K1020ATY

**SOIAA**



VISADO : V202001312    Exp : E202000784

Validador Agronomos e-gestion.es [PVWRSVZQ1TWCAJG5]

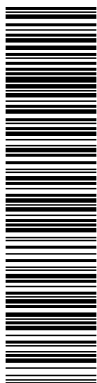
6/10  
2020

Habilitación Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 12 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



**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.

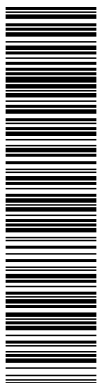
Aprobado por Junta de Gobierno Local  
23 de MARZO 2023  
EL OFICIAL MAYOR

COPIA  
VISADO : V202001312 Exp : E202000784  
Validador agronomos regisiones.es E01WRSV7N1WCAYE1  
9/10  
2020  
Habilitación Profesional Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FEA15B26CF92C943B1EA4EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/InfoEstadica.do?opc\_id=277&ent\_id=3&idoma=1

DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 13 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FEA15B26CF92C943B1E4E4FFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/InfoEstadica.do?opc\_id=279&ent\_id=3&idoma=1



### 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 a 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 5.000m<sup>3</sup>/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 y gestión.es [PVWRSV7N7WCALGI]

---

6/10  
2020

---

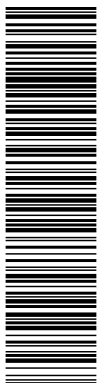
Habilitación  
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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



DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 14 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE415B26CF92C943B1E4EFDCC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/Ino/Estadica.do?opc\_id=272&ent\_id=3&idoma=1



#### 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 650m<sup>2</sup>.
- ✓ Adaptación de zonas prevista para manipulación de unos 1080m<sup>2</sup>.
- ✓ Adaptación de zonas previstas para ventas de unos 850 m<sup>2</sup>.
- ✓ Entreplanta para oficinas de gestión de la actividad de unos 60 m<sup>2</sup>.
- ✓ Instalación fotovoltaica autoconsumo (1/2 cubierta).

El proyecto define además la adecuación de la parcela matriz, Parcela 1, de área 10.215m<sup>2</sup>, 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.

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

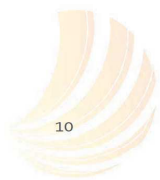
K1020ATY

**COIAA**

VISADO : V202001312 Exp : E202000784  
Validador agronomos-e-gestores.es [PVWRSV7N7MCPMAGI]

9/10  
2020

Habilitación Profesional  
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 15 de 27	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 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FEA15B26CF9C943B1E4EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/InfoEstadica.do?opc\_id=2728&ent\_id=3&idoma=1



- ✓ 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 6.000m<sup>3</sup>/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 ACAD0010000144571-2.
  - 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.

K102oATY

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



COIAA



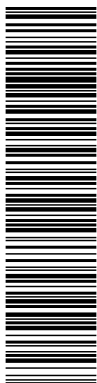
VISADO : V202001312 Exp : E202000784  
Validación agronomos-e-gestores.es [PVWRSV7NTWCAJGI]

09/10  
2020

Habilitación  
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 16 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE415B26CF92C943B1E44EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/Ino/Estadica.do?opc\_id=279&ent\_id=3&idoma=1



- 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.

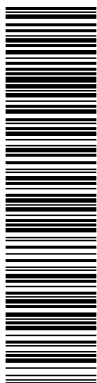
<b>COIAA</b>
VISADC : V202001312 Exp : E202000784
Validación agronomos-e-gestoras [PVWRSV7N1WCALGI]
6/10
2020
Habilitación Profesional
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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

K1020ATY







✓ 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:

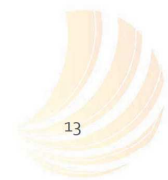
**EDIFICACIÓN: 2.863,41 m<sup>2</sup>.**

SUPERFICIES ÚTILES:

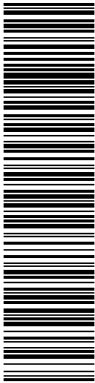
ÁREA	SUPERFICIE ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ALTURA LIBRE (m)	VOLUMEN (m <sup>3</sup> )
Zona de manipulación	1036,41	7	7254,87
Pasillo zona cámaras	161,1	7	1127,70
Antecámara	94,92	7	664,44
Cámara manipulación (A)	174,02	7	1218,14
Cámara manipulación (B)	166,11	7	1162,77
Cámara subasta	168,37	7	1178,59
Zona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

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

COIAA  
VISAADO : V202001312 Exp : E202000784  
Validador agronomos-gestion.es [PVWRSV7N7WCALG5]  
20/10/2020  
Habilitación Profesional Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



DOCUMENTO .Proyecto: <b>120035 TD99.15 - 01-Aprobacion</b> <b>Memoria 24042023</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> <b>Página 18 de 27</b>	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE15B26CF92C943B1E44EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/Ino/Estaica.do?opc\_id=2728&ent\_id=3&idoma=1



#### 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.

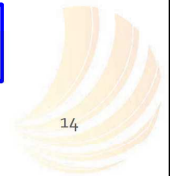
- ✓ Seguridad:

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.

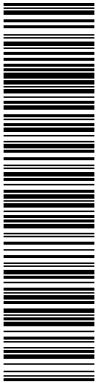
  
**COIAA**  
 Validador agrónomo-gestiones [BOMBSVTWTCWCAJGI]  
 VISADC : V202001312    Exp : E202000784  
 6/10  
 2020  
 Habilitación Profesional  
 Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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

K102oATY



DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 19 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE415B26CF92C943B1E44EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/Ino/Estadica.do?opc\_id=277&ent\_id=3&idoma=1



✓ 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 reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.



VISADO : V202001312 Exp : E202000784  
 Validación agrupada de gestiones [PVWRSV7NTWCDALGI]

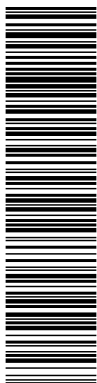
6/10  
2020

Habilitación Profesional  
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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

K102oATY





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FEA15B26CF92943B1EA4EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/InfoEstadica.do?opc\_id=2728&ent\_id=3&idoma=1



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-HIS	Salubridad	DB-HIS 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.
	RIIE		zona cleoturismo Cumplimiento del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios R.D.102/12001. 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 cleoturismo 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**

VISADC : V202001312 Exp : E202000784  
Validador agronomos-e-gestores.es [PVWRSV7NTWCDALGI]

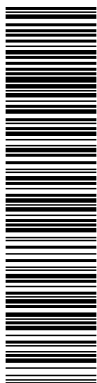
6/10  
2020

Habilitación Profesional  
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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



DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 21 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE415B26CF92C943B1E44EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/NoEstadica.do?opc\_id=277&ent\_id=3&idoma=1



#### 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  
Validador agronomos-e-gestoras [PVWRSV7N1WCPALGI]

---

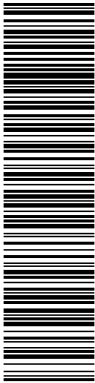
6/10  
2020

Habilitación Profesional  
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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



DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 22 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FEA15B26CF92C943B1E4EFD0C35C) 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/NoEstadica.do?opc\_id=277&ent\_id=3&idoma=1



5. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

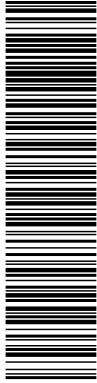
El presente proyecto queda sometido a las exigencias de Proyecto de Interés Público, según artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por la Ley 2/2012 de 30 de enero.

Como justificación del artículo 42.5.C.d) de la de 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 1 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:

 VISADO : V202001312 Exp : E202000784 Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO Habilitación Profesional 6/10 2020
---

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





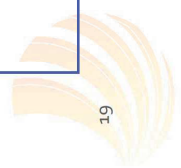
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE415B26CF92C943B1E44EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sanlucardebarrameda.es/portal/InfoEstadica.do?opc\_id=279&ent\_id=3&idoma=1



CUADRO DE CUMPLIMIENTO DE VNSS			
PARAMETRO	NUU	ACTUAL	PROYECTO
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 Algaída y Navazos de la Veta Ref. Catast.: 11032A022000090000XX Localización: POL. 22 PARC. 9 LA COLONIA. SANLUCAR DE BARRAMEDA (CÁDIZ)			
CLASIFICACION	No urbanizable	No urbanizable	No urbanizable
USO COMPATIBLE	Instalación 1ª transformación S/ punto a) 4ª guión Art. 13.27	Huerta regadio	Instalación 1ª transformación S/ punto a) 4ª guión Art. 13.27
UNIDAD MÍNIMA ACTUACIÓN	10000 m <sup>2</sup>	10215 m <sup>2</sup>	Parcela 1: 10215 m <sup>2</sup> Parcela 2: 10855 m <sup>2</sup> (por adquirir y agregar a parcela 1)
RETRANQUEOS ERES DE CAMINOS PÚBLICOS	8 m	-	> 8 m
LINDEROS A CAMINOS PRIVADOS	4 m	-	> 4 m
LINDEROS A CUNETAS CAMINOS PRIVADOS	8 m	-	> 8 m
LINDEROS	5 m	-	> 5 m
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 <sup>2</sup> = 6.777,48m <sup>2</sup>	-	EDIFICACIÓN: planta baja: 2800 m <sup>2</sup> planta primera oficinas: 63,41 m <sup>2</sup> TOTAL: 2.863,41 < 6.777,48 m <sup>2</sup>
ALTURA MÁXIMA A CUMBRERA DESDE COTA INTERIOR DE NAVE	6 m	-	≤ 6 m
PLANTAS	1 + 1 (entreplantas interior oficinas, vestuarios, aseos)	-	1 + 1 (entreplantas interior oficinas, vestuarios, aseos)
PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA SANLUCAR DE BARRAMEDA. TEXTO REFLUNDIDO 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 1.000m <sup>2</sup> O FRACCIÓN SUPERIOR A 500m <sup>2</sup>	-	3 RETRETES + 3 LAVABOS + 3 DUCHAS
DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	1 PLAZA /100m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	-	29 PLAZAS DE APARCAMIENTO

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

K:020A1Y



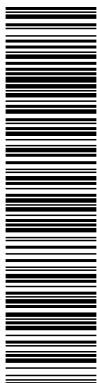
9/10  
2020

Habilitación  
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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

DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 24 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE415B26CF9C943B1E44EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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=273&ent\_id=3&idoma=1



## 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

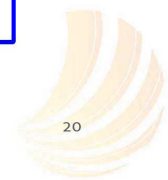
Validación Agrónomos, Gestiones y Promociones Comerciales

24/10/2020

Habilitación Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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





DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 25 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE415B26CF92C943B1E44EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/Ino/Estadica.do?opc\_id=277&ent\_id=3&idioma=1



## 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



VISADO : V202001312 Exp : E202000784  
Validador agronomos.gestion.es [PVIW897N7WCCALG10]

5/10  
2020

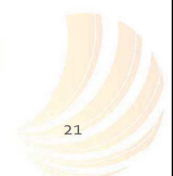
Habilitación  
Profesional

Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

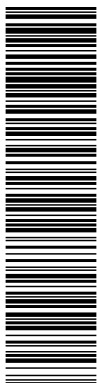
Aprobado por Junta de Gobierno Local  
23 de MARZO 2023  
EL OFICIAL MAYOR

K102oATY

21



DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 26 de 27	FIRMAS El documento ha sido firmado por : 1.- MONTSERRAT DE LA CUADRA FDEZ GAO, Directora de Departamento Planeamiento y Gestión, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE415B26CF92C943B1E44EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/Ino/Estadica.do?opc\_id=277&ent\_id=3&idoma=1



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  
Validador agronomos-e-gestoras [PVWRSV7N1WCDAJGI]

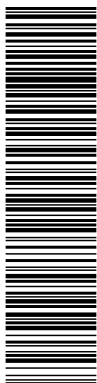
6/10  
2020

Habilitación Profesional  
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO

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



DOCUMENTO Proyecto: 120035 TD99.15 - 01-Aprobacion Memoria 24042023	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>OBONV-AFO4M-AS0K4</b> Página 27 de 27	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 24/04/2023 10:53 2.- VICTOR BARBERO DIEGUEZ, Secretario General por Delegación, de GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO. Firmado 24/04/2023 11:13
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 24/04/2023 11:13



9. RESUMEN DEL PRESUPUESTO.

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

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

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

**COIAA**

VISADO : V202001312 Exp : E202000784  
Validador agronomos-e-gestiones [PVWRSV7NTWCDAJG]

6/10  
2020

Habilitación Profesional  
Col. nº 0002976 MANUEL LUQUE SORO



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 120035 OBONV-AFO4M-AS0K4 EF09865F05FE415B26CF9C943B1E44EFDDC35C) generada con la aplicación informática Firmados. 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/InicioEstadica.do?opc\_id=277&ent\_id=3&idoma=1