

**Informe técnico de Urbanismo:**

**Informe técnico sobre proyecto de actuación para “ampliación de una desmotadora de algodón”, bajo requerimiento de la Asesoría Jurídica de Urbanismo Municipal (11/11/19). Industria Desmotadora Andaluza S.L. Polígono 24. Parcelas 51 y 97.**

El presente informe se emite a los solo efectos de analizar el grado de cumplimiento del proyecto de actuación adjunto, con la normativa urbanística aplicable.

**Normativa de aplicación:**

- A.- Vigente Plan General de Ordenación Urbanística, publicado en BOP nº 216 de fecha del 17/09/09.
- B.- Modificación Puntual nº 1 del PGOU, publicado en BOP nº 210 de fecha del 10/09/11.
- C.- Modificación Puntual nº 3 del vigente PGOU, publicado en BOP nº 70 de fecha del 26/03/15.
- D.- Modificación Puntual n.º 4 del vigente PGOU, publicado en BOJA n.º 195 de fecha del 09/10/19.

**Descripción genérica de las obras:**

El proyecto de actuación que se adjunta aparece visado por el COPITI de Sevilla con fecha del 26/06/17 y visado nº 3877/67, y pretende la ampliación de la actividad de desmotado existente. La memoria del proyecto indica que el objeto de la actuación es la instalación de una nueva línea de desmotado de algodón que consiga una mejora en la calidad de la fibra de algodón, así como una mayor longitud. Para ello se utilizaría una nave existente que actualmente se dedica a acopio de algodón, la cual se ampliaría para acoger una zona de recepción de la materia prima, una zona para semillas y otra zona para la instalación de la central de filtrado. Se añade también a la memoria la legalización de una planta satélite de gas natural, ubicándose todas estas actuaciones en la parcela nº 97 del polígono nº 24.

En la parcela nº 51 del polígono nº 24, contigua a la parcela nº 97 (pero no agrupada), se pretende construir dos naves, cuyas dimensiones en planta son de 25,00 x 60,00 m., y de 20,00 x 60,00 m., para el acopio de algodón, ya que la nave que actualmente se destina a ello, es donde se va implantar la nueva línea de desmotado de algodón. Además se pretende legalizar la explanada existente en la parte delantera de la parcela nº 51 del polígono nº 24, donde los camiones en la campaña del algodón puedan aparcar de forma controlada, y así no se produzcan situaciones de riesgo y peligro en la entrada al recinto motivado por la llegada masiva de éstos vehículos en éste periodo de trabajo. El cuadro de superficies del estado actual y reformado (superficie edificable) de cada una de las parcelas afectadas, sería el siguiente.


**Estado actual:**

**Polígono 24. Parcela 51.**

Sup. parcela: 51.384,00 m2.  
Ocup.: 0,00 %.

**Polígono 24. Parcela 97.**

Sup. parcela: 103.912,00 m2.  
Sup. Const.: 26.497,00 m2.  
Ocup.: 25,50 %.

Código Seguro De Verificación:	EMvIWmt1gaCzGfKvgKHENw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	19/11/2019 12:03:52	
Observaciones		Página	1/5	
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/EMvIWmt1gaCzGfKvgKHENw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/EMvIWmt1gaCzGfKvgKHENw==</a>			

Código Seguro De Verificación: EMV1WmL1gacZGfKvgrKHENw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por: Pabio Pedrosa Aguilar		Firmado	19/11/2019 12:03:52
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación		https://portal.dipusevilla.es/vfirmaytos/code/EMV1WmL1gacZGfKvgrKHENw==	



- a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- c) Características socioeconómicas de la actividad.
- d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteiores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

que será el siguiente:  
 - El art. 42 aptdo. 5 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) indica el cometido mínimo que deberá contener el proyecto de actuación, y

- Los terrenos donde se pretende llevar a cabo la actuación se clasifican como suelo no urbanizable, enclavándose dentro de la zona del ecosistema agrícola de la Campiña (art. 9.4.1. NN.UU.), permitiéndose a través de su art. 9.4.3. en relación con el art. 9.2.6, los usos edificatorios y las ampliaciones ligadas a Actuaciones de Interés Público, formando parte del Grupo I, b), que comprende aquellas industrias y almacenes característicos del medio rural, tales como la explotación de la industria de primera transformación y manipulación de productos agrarios, entre las que podrá emplazarse esta actividad existente.

**Balace urbano de la actuación:**

- Aprobación por el Pleno de la Corporación de fecha del 25/09/14, de proyecto de actuación consistente en ampliación de superficie cubierta de almacenaje y acopio, y ejecución de muelle de carga, en polígono 24, parcela 97.

- Aprobación por el Pleno de la Corporación de fecha del 27/09/12, de proyecto de actuación consistente en ampliación de industria de desmontado de algodón y construcción de balsa, en polígono 24, parcela 97.

Entre los antecedentes obrantes en el Departamento Técnico de Urbanismo, consta la aprobación en fechas recientes de dos proyectos de actuación de ampliación de la industria existente, cuyos datos relacionamos a continuación:

Polígono 24. Parcela 97.  
 Sup. parcela: 103.912,00 m2.  
 Sup. Const.: 28.041,00 m2.  
 Ocup.: 26,98 %.

Polígono 24. Parcela 51.  
 Sup. parcela: 51.384,00 m2.  
 Sup. Const.: 2.700,00 m2.  
 Ocup.: 5,25 %.

**Estado reformado:**

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

- a) *Utilidad pública o interés social de su objeto.*
- b) *Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.*
- c) *Procedencia o necesidad de la implantación en 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.*
- d) *Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.*
- e) *No inducción de la formación de nuevos asentamientos.*


*Visto el proyecto de actuación presentado, el mismo se ajustaría en líneas generales al contenido mínimo exigible, en función del art. 42 de la LOUA.*

*- Las condiciones particulares para los diversos usos edificatorios previstos por el art. 9.3.2. aptdo. 3.A) NNUU, en relación a construcciones asociadas a Actuaciones de Interés Público, del Grupo I b), determinan que las industrias y almacenes característicos del medio rural han de cumplir las condiciones que se establecen para las actividades del Grupo II. En este sentido al proyecto debe cumplir los parámetros urbanísticos que le son de aplicación, describiéndose a continuación su grado de cumplimiento:*

- A) *El art. 6.4.5.2. NNUU exige la disponibilidad dentro de su parcela de al menos una plaza de aparcamiento accesible a vehículos pesados de gran longitud, por cada quinientos 500 metros cuadrados, o fracción de superficie, con un máximo de cuatro 4 plazas. El proyecto define la existencia de una explanada de 8.275,00 m2 en la parcela nº 51, donde podrán aparcar los camiones en la campaña del algodón de forma controlada.*
- B) *La superficie mínima de la parcela deberá ser de 5.000,00 m2. El proyecto de actuación indica que la parcela nº 51 tiene una superficie de 51.384,00 m2, mientras que la parcela nº 97 tiene una superficie de 103.912,00 m2.*
- C) *La superficie de las edificaciones será la funcionalmente indispensable para el desarrollo de los procesos de producción característicos de la actividad y, en cualquier caso no podrá ocupar más del cincuenta por ciento (50%) de parcela. La ocupación en la parcela nº 51 sería de un 5,25 %, mientras que en la parcela nº 97 sería de 26,98 %.*
- D) *Las edificaciones se separarán un mínimo de 15 metros de los linderos de la finca. Las naves proyectadas en la parcela nº 51 se quedarían de la parcela nº 97 a 16 metros de distancia. Las ampliaciones en la parcela nº 97 se situarían a una distancia mucho mayor.*
- E) *La altura de las naves proyectadas superaría la altura máxima permitida de 7,00 m. exigida tanto por el art. 9.3.1. como por el art. 9.3.2. NNUU. No obstante, la nueva redacción incluida en las Modificaciones Puntuales n.º 3 y n.º 4 del vigente PGOU, añade que podrán superarse excepcionalmente estos límites cuando lo requieran necesidades funcionales justificadas. El proyecto justifica esta excepcionalidad en la necesidad de instalación de una prensa para la fabricación de bala de algodón.*
- F) *Respecto de los procedimientos de depuración y vertido, habremos de quedar a expensas de lo que manifieste al respecto, en su caso, el informe del Técnico de Medio Ambiente Municipal.*

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	EMvIWmt1gaCzGfKvgKHENw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	19/11/2019 12:03:52
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/5
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/EMvIWmt1gaCzGfKvgKHENw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/EMvIWmt1gaCzGfKvgKHENw==</a>		



		<a href="https://portal.dipusevilla.es/vf/imaaylos/code/EMVIMtLgacZGfKvGKHENw==">https://portal.dipusevilla.es/vf/imaaylos/code/EMVIMtLgacZGfKvGKHENw==</a>		Un De Verificación
4/5		Página		Observaciones
19/11/2019 12:03:52		Firmado		Firmado Por
Fecha y hora		Estado		Código Seguro De Verificación: EMVIMtLgacZGfKvGKHENw==

4

- De acuerdo con el Plano n.º 02 de Estructura General y Orgánica del Territorio, del vigente PGOU, la explanada que se pretende legalizar en la parcela 51 quedaría afectada por el trazado de la carretera A-371.

En resumen, y para este caso en concreto, se admitirían las ampliaciones en el ámbito edificatorio, si bien las mismas deben situarse a una distancia mínima de 200 metros respecto del uso residencial preexistente. Como ya hemos comentado anteriormente, el plano 03 de proyecto justifica este extremo.

El art. 9.2.5. aptdo. 4 NNUU, que a su vez nos remite al art. 2.3.3. aptdo. 2.b., admite para los ámbitos que quedan en situación legal de fuera de ordenación relativa, las obras de nueva edificación (entre las que encuadramos las de ampliación según el art. 1.4.10. aptdo. c. NNUU), debiendo quedar las mismas en cualquier caso, sometidas a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

- La construcción primitiva de desmontado de aligodón se erigió en 1989 (expte. de licencia de obras nº 256/88), mientras que la edificación residencial sita en la parcela 71 del polígono 24 se erigió posteriormente, según el expte. de licencia de obras nº 311/91. Con la entrada en vigor del PGOU, la zona primitiva de desmontado quedó en situación legal de fuera de ordenación relativa, conforme a la definición que realiza el art. 2.3.2. NNUU.

El plano 03 de proyecto justifica el cumplimiento de esta distancia mínima respecto de las nuevas ampliaciones proyectadas.

De tal forma, consideraremos una distancia mínima exigible de 200 metros, respecto del edificio de uso residencial existente en parcela 71 del polígono 24 (al disponer de licencia de obras para ello), mientras que para el resto de edificaciones existentes en su entorno se considera una distancia mínima de 25 metros.

La nueva redacción del art. 9.1.3. aptdo. 2.2.e) NNUU, incluida en la Modificación Puntual n.º 4 del vigente PGOU, indica que estas distancias serán aplicables respecto de las edificaciones existentes que se encuentren legalizadas, en situación legal de fuera de ordenación o reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Alrededor del recinto se observan una serie de parcelas con edificaciones en su interior, las cuales según Catastro disponen de uso residencial. Son las parcelas nº 4, 45, 47, 48, 49, 57, 63 y 64, del polígono 26; y la parcela nº 71 del polígono 24. De todas estas edificaciones, solo esta última parcela (parcela 71 del polígono 24) dispone de licencia de obras concedida para un uso residencial (expte. nº 311/91), las demás o bien se han ejecutado sin licencia o bien fueron concedidas con destino para un uso rústico. Tampoco se ha tramitado sobre las mismas declaraciones de asimilado a fuera de ordenación (AFO).

→ Distancia a uso residencial: 200,00 m.

→ Distancia a uso productivo P-III: 100,00 m.

→ Distancia a uso productivo P-II: 100,00 m.

→ Distancia a uso productivo P-I: 25,00 m.

→ Distancia a uso rústico: 25,00 m.

- El art. 9.2.7. de las NNUU establece la compatibilidad de usos en suelo no urbanizable, viniendo determinado por la distancia a las edificaciones existentes y de su uso de acuerdo con la tabla que se adjunta al citado artículo. Para el uso productivo P-I, las distancias serían las siguientes:

- La memoria del proyecto de actuación indica que esta ampliación queda sujeta a la tramitación del instrumento preventivo ambiental de Calificación Ambiental (CA), si bien, será el correspondiente informe del Técnico de Medio Ambiente Municipal el que deberá pronunciarse al respecto.

- Sin perjuicio de lo anterior, se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, así como a la justificación de disponibilidad de recursos hídricos, y del saneamiento y depuración.

Por todo lo cual, este funcionario considera que el presente proyecto de actuación adjunto cumpliría en líneas generales con el Planeamiento Urbanístico vigente, debiendo tenerse en cuenta todas las circunstancias vertidas en el presente informe urbanístico.

Todo ello sin perjuicio del correspondiente informe jurídico, y de lo que manifieste al respecto, en su caso, el informe del Técnico de Medio Ambiente Municipal.

Atentamente.

En Las Cabezas de San Juan a 19 de noviembre de 2019.


El Arquitecto Técnico Municipal.

Pablo Pedrosa Aguilar.

**Destinatarios:**

**SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.**

**SR. SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	EMvIWmt1gaCzGfKvgKHENw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	19/11/2019 12:03:52	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/5	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/EMvIWmt1gaCzGfKvgKHENw==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/EMvIWmt1gaCzGfKvgKHENw==</a>			

