

Informe técnico de Urbanismo:

Expte. nº 2021/PAC_02/000001 (Reg. entrada nº 13.692; fecha: 11/12/20). Tomates del Sur S.L. Polígono 20. Parcelas 1, 41 y 58.

Refundido de proyecto de actuación de mejoras en la transformación de concentrado de tomate.

Documentación aportada:

- Refundido de proyecto de actuación de mejoras en la transformación de concentrado de tomate, correspondiente a los años 2017 y 2019, visado por el COPITI de Sevilla con fecha del 09/12/20 y nº visado 4794/2020-A01.

Datos catastrales:

- Polígono 20. Parcela 1. Ref. catastral nº 41020A020000010000WS.
- Polígono 20. Parcela 41. Ref. catastral nº 41020A020000410000WA.
- Polígono 20. Parcela 58. Ref. catastral nº 41020A020000580000WX.

Datos registrales:

- Parcela 1 en tomo 1.234, libro 162 del Ayto. de Las Cabezas de San Juan, folio 80, referencia catastral 41020A020000010000WS.
- Parcela 58, en tomo 2.802, libro 400, del Ayto. de Las Cabezas de San Juan, folio 31, referencia catastral 41020A020000020000WX.
- Parcela 41 en tomo 2.426, libro 324, del Ayto. de Las Cabezas de San Juan, folio 111, referencia catastral 41020A020000410000WA.


Descripción del proyecto:

El proyecto tiene por objeto introducir mejoras significativas en la fase de salida de producto terminado desde la línea de producción hacia las zonas previstas de almacenaje, y en las áreas de producción energética. En concreto, se pretende:

- La ampliación de la actual nave de calderas en su fachada noroeste, 252 m2. (18 x 14 m.), habilitando el espacio suficiente para instalar dos nuevas calderas de producción de vapor. Una de las cuales se pretende instalar ahora. Quedando en la nave el espacio suficiente para en un futuro instalar la segunda de ellas.
- La ampliación de la actual nave de proceso en su fachada noroeste, 600 m2. (40 x 15 m.), en una zona actualmente al aire libre destinada a la maniobra de recogida y clasificación de producto terminado ya envasado.
- Construir una nueva nave, de estructura metálica, de 307 m2. (22,00x13,00 + 7,00x3,00). En la que se ubicará una zona de producción y recuperación de energía, 286 m2., y una zona para control, 21 m2.

La ejecución de estos trabajos permitirá incorporar inmediatamente a la planta nuevos equipos de producción energética. Así como disponer de un espacio adecuado para futuras ampliaciones. En concreto, una vez ejecutada la citada ampliación y construcción de la nueva nave, se instalarán los siguientes equipos:

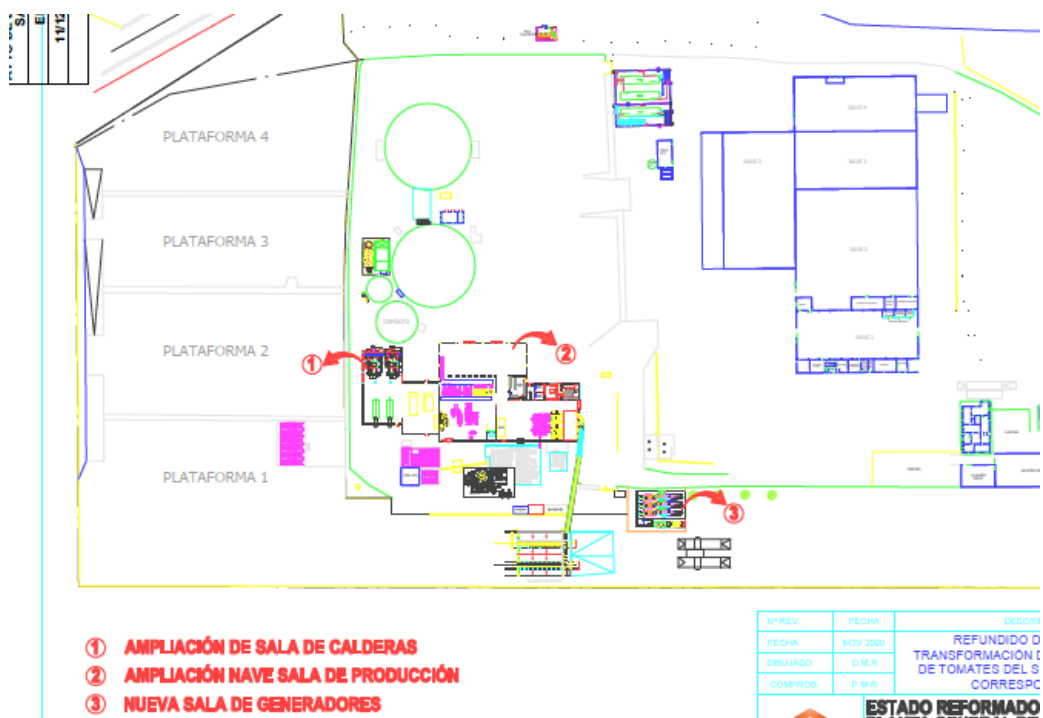
- Motores de producción de energía eléctrica con capacidad unitaria de 1.500 kW, 3 equipos
- Calderas de recuperación de calor, 3 equipos

Código Seguro De Verificación:	VJWMfnBrSzzrZnc0wrQkWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	03/02/2021 18:38:45	
Observaciones		Página	1/4	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VJWMfnBrSzzrZnc0wrQkWA==			

- Caldera de producción de vapor, 1 equipo.

Con la ampliación de la actual nave principal de proceso se garantiza una manipulación del producto final más segura para el trabajador y, en fases posteriores de inversión, poder albergar un sistema de desapilado de bidones. Estas actuaciones llevarán aparejadas una serie de modificaciones/mejoras en las instalaciones relacionadas con los nuevos equipos a instalar:

- Adaptación de las acometidas de gas a los equipos de producción de energía eléctrica y a la nueva caldera a instalar.
- Ejecución de líneas eléctricas.
- Modificación de la red de tuberías de vapor de la planta para alimentar el proceso con el vapor producido en la nueva caldera. Así como conducir el vapor obtenido en las calderas de recuperación.
- Cambiar la actual red de saneamiento de la planta, concretamente en la zona de ampliación de la nave principal de procesos.




Análisis urbanístico:

El presente informe urbanístico se emite solo a los efectos de analizar el grado de cumplimiento del proyecto de actuación adjunto, con la normativa urbanística vigente. El objeto del proyecto sería la ampliación y mejora de la industria preexistente de transformación de concentrado de tomate. Catastralmente, esta actividad industrial se sitúa dentro de las parcelas catastrales n.º 1, 41 y 58 del polígono 20, si bien la intervención proyectada se localizaría dentro del ámbito de las parcelas n.º 41 y 58.

El proyecto de actuación adjunto se ajustaría al contenido mínimo exigible, según marca el art. 42.5. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Código Seguro De Verificación:	VJWMfnBrSzzrZnc0wrQkWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	03/02/2021 18:38:45
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VJWMfnBrSzzrZnc0wrQkWA==		



El suelo donde se emplaza la actividad se clasifica como no urbanizable, perteneciente al Ecosistema Agrícola de Campiña. El art. 9.2.6. de las Normas Urbanísticas vigentes (NNUU) define aquellas edificaciones e instalaciones vinculadas a actuaciones de interés público y social, y que requieren de la tramitación previa de un proyecto de actuación. Esta actividad se incluiría dentro del grupo I.b.), que se describe como aquellas industrias y almacenes característicos del medio rural, tales como industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, almazaras, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche. El artículo anterior finaliza manifestando que las sucesivas ampliaciones de las instalaciones y edificaciones de estas características requieren además de la preceptiva licencia urbanística municipal, de la previa aprobación de un proyecto de actuación. El art. 9.4.3. NNUU define como usos admisibles en el Ecosistema Agrícola de Campiña, los del grupo I.b), tal como aparecen descritos en el art. 9.2.6. NNUU.

El ámbito donde se enclavan estas ampliaciones quedaría fuera de la zona de protección administrativa del dominio público hidráulico (Canal del Bajo Guadalquivir) y de carretera de titularidad provincial (Carretera de la Estación), según observamos en los planos de ordenación n.º 02 y 03 del vigente PGOU. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento en cualquier caso de lo dispuesto en el art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía.

La ampliación proyectada cumpliría con la compatibilidad de usos exigible respecto de las edificaciones preexistentes en las parcelas de su entorno, según marca el art. 9.2.7. NNUU.


El art. 9.3.1. aptdo. 2 NNUU establece una altura máxima de 7,00 metros para los edificios, pudiendo sobrepasarse excepcionalmente esta altura cuando lo requieran necesidades funcionales justificadas. La nave principal de producción se proyecta con una altura hasta cumbrera de 8,50 m., manifestando la memoria del proyecto, que la ampliación de la nave principal de producción es continuación de la existente e imprescindible para el desarrollo de la actividad, dado que se prevé en futuras ampliaciones de producción la instalación de nuevas llenadoras, siendo esencial para el aumento de producción previsto y por tanto para el mantenimiento de la actividad. m.

Respecto de la ampliación de la nave de calderas, ésta es continuación de la existente, y por tanto de su misma altura (10,00 m.), siendo imprescindible para el desarrollo de la actividad, dado que se prevé la instalación de dos nuevas calderas esenciales para el aumento de producción previsto para el mantenimiento de la actividad. La nueva nave de generadores, se proyecta con una altura hasta cumbrera de 6,65 m.

En cuanto al cumplimiento del art. 9.3.1. aptdo. 5 NNUU, respecto a las medidas de impacto visual y paisajístico, la ampliación proyectada se sitúa en el interior de la industria preexistente, no generando nuevos impactos a los que ya pudieran existir con anterioridad.

El art. 9.3.2. NNUU advierte que las industrias y almacenes característicos del medio rural, cumplirán las condiciones que se establecen para las actividades del grupo II, siendo las siguientes (para analizar este punto tomamos como referencia los datos catastrales):

- La superficie mínima de la parcela será de 5.000,00 m² → Cumple, tanto en la parcela 41 como la 58 (25.473,00 m² y 41.559,00 m²).

Código Seguro De Verificación:	VJWMfnBrSzzrZnc0wrQkWA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	03/02/2021 18:38:45	
Observaciones		Página	3/4	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VJWMfnBrSzzrZnc0wrQkWA==			

- La superficie de 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 50% de la parcela → Cumple. La memoria del proyecto de actuación indica que la superficie de ocupación sería de un 22,73 % (parcela 41) y un 0,74 % (parcela 58).

- Las edificaciones se separarán un mínimo de 15 metros de los linderos de la finca. → No se cumple la distancia a linderos respecto de las tres parcelas que conforman la industria (parcelas catastrales nº 1, 41 y 58).

- Para la altura máxima permitida se estará a lo dispuesto en el art. 9.3.1 aptdo. 2 de las Normas Urbanísticas → este punto ya se ha analizado anteriormente.

- Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico. La memoria del proyecto indica que no resulta necesario incrementar la superficie de aparcamiento de la misma.

- Los procedimientos de depuración y vertido de los aguas residuales, purines, alpechines, y en general cualquier subproducto del proceso productivo de carácter sólido o líquido, orgánico o inorgánico deberá quedar suficientemente justificado en el proyecto, quedando prohibida cualquier solución consistente en el vertido directo, sin tratamiento, a terrenos o cauces ya sean públicos o privados así como su almacenamiento indefinido sin depuración o tratamiento adecuado. La memoria del proyecto de actuación indica que la planta de concentrado de tomate dispone de estación depuradora capaz de asumir los vertidos derivados del aumento de la producción prevista. La red de saneamiento de los edificios conducirá los posibles efluentes hasta la red general de saneamiento que a su vez está dirigida hacia la depuradora.

Por todo lo cual, a efectos urbanísticos, este funcionario considera que el proyecto de actuación adjunto podría tener cabida dentro del Planeamiento Urbanístico vigente, si se procede previamente a la agrupación de las tres parcelas catastrales preexistentes. Cabe advertir adicionalmente que obran en el expediente dos informes del Técnico de Medio Ambiente Municipal, de fecha del 13/01/20 y del 04/03/20, y que indica que la actividad debe estar sometida al trámite de Autorización Ambiental Integrada y no al de Calificación Ambiental, siendo la Consejería de Medio Ambiente el órgano ambiental competente para resolver dicho instrumento así como para manifestarse sobre las ampliaciones que se proyecten sobre la citada actividad.

Atentamente.

En Las Cabezas de San Juan a 3 de febrero de 2021.

El Arquitecto Técnico Municipal.

Pablo Pedrosa Aguilar.

Destinatarios:

SR. DELEGADO DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.

SR. ASESOR JURÍDICO DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.

Código Seguro De Verificación:	VJWMfnBrSzrZnc0wrQkWA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Pablo Pedrosa Aguilar	Firmado	03/02/2021 18:38:45
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/VJWMfnBrSzrZnc0wrQkWA==		

