RESUMEN DE FIRMAS DEL DOCUMENTO

COLEGIADO1

ORTE MATURANA MARIANO - 31386986J

Firmado digitalmente por ORTE MATURANA MARIANO - 31386986J
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=31386986J, sn=ORTE MATURANA, givenName=MARIANO, cn=ORTE MATURANA MARIANO - 31386986J
Fecha: 2018.06.25 05:01:01 +02'00'

COLEGIADO2

COLEGIADO3

COLEGIO

COLEGIO

OTROS

OTROS

PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DE USO AGRÍCOLA, NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OFICINAS.

Propietario: LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA.

Situación: PARCELA 181, POLÍGONO 21
TÉRMINO MUNICIPAL DE LEBRIJA (SEVILLA).

ÍNDICE GENERAL

I.- MEMORIA.

II.- ANEXOS.

III.- PLANOS.

PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DE USO AGRÍCOLA, NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OFICINAS.

Propietario: LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA.
Situación: PARCELA 181, POLÍGONO 21
TÉRMINO MUNICIPAL DE LEBRIJA (SEVILLA).

I.- MEMORIA.

1.- OBJETO DEL PROYECTO, SITUACIÓN Y EMPRESA PROMOTORA.
- 1.1.- Objeto del Proyecto.
- 1.2.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- 1.3.- Empresa Promotora de la Actividad.

2.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD: ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD PROMOTORA.

3.- DATOS DE LA PARCELA, ESTADO ACTUAL Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A REALIZAR EN LA AMPLIACIÓN PROYECTADA.

5.- DESCRIPCIÓN DE LOS NUEVOS EDIFICIOS PROYECTADOS Y SUS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS. SUPERFICIES CONSTRUIDAS.
- 5.1.- Descripción de los nuevos edificios proyectados.
- 5.2.- Superficies construidas.

6.- SERVICIOS E INSTALACIONES AUXILIARES A LOS NUEVOS EDIFICIOS.
- 6.1.- Instalación eléctrica.
- 6.2.- Instalación de protección contra incendios.
- 6.3.- Suministro de agua.

7.- PLAZOS DE INICIO Y FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES PROYECTADAS.

8.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DEL PROYECTO.

- 8.1.- Utilidad pública o interés social del proyecto.
- 8.2.- Necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.
- 8.3.- Viabilidad económico-financiera.
- 8.4.- Plazo de duración de la cualificación.
- 8.5.- Compatibilidad con el régimen urbanístico.
- 8.6.- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.
- 8.7.- Compatibilidad de la actuación con los restos arqueológicos identificados en el P.G.O.U. de Lebrija.

9.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

10.- CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES.

- 10.1.- Descripción general de los posibles riesgos ambientales.
- 10.2.- Incidencia Paisajística de la actuación en el entorno.
- 10.3.- Afecciones sobre servicios e infraestructuras.
- 10.4.- Ruidos y vibraciones.
- 10.5.- Emisiones a la atmósfera.
- 10.6.- Utilización del agua y vertidos líquidos.
- 10.7.- Generación, almacenamiento y eliminación de residuos.
- 10.8.- Almacenamiento de productos.
- 10.9.- Contaminación lumínica.
- 10.10.- Medidas de seguimiento y control que permitirán el mantenimiento de la actividad dentro de los límites permisibles.

11.- PUESTOS DE TRABAJO.

12.- CUMPLIMIENTO DE LA *L.O.U.A.*

13.- PRESUPUESTO DE LAS OBRAS.

1.- OBJETO DEL PROYECTO, SITUACIÓN Y EMPRESA PROMOTORA.

1.1.- Objeto del Proyecto.

El objeto del presente Proyecto es justificar y detallar las Actuaciones Urbanísticas a llevar a cabo en unas parcelas calificadas en el PGOU de Lebrija (Sevilla) como "**suelo no urbanizable**". Se pretende dentro de los supuestos contemplados en la *"Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía"* y de acuerdo al *PGOU* vigente, en concreto a su *Título VIII sobre Régimen de Suelo No Urbanizable*, solicitar la aprobación del presente documento con objeto de poder obtener en el futuro la correspondiente Licencia de Obra para llevar a cabo la implantación de un complejo agroindustrial, acogiéndose a la calificación de "Interés Público y Social", de acuerdo al vigente Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Lebrija (Sevilla).

El presente Proyecto de Actuación pretende en concreto la implantación de un complejo agroindustrial incluyendo la construcción de nuevos edificios en *Suelo No Urbanizable* en la finca rústica nº 181 del Polígono 21, del término municipal de Lebrija, que cuenta con una superficie según sus datos catastrales de 44.373 m^2.

1.2.- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

La mencionada finca rústica, donde se plantea construir los nuevos edificios agrícolas que se describen en el presente Proyecto de Actuación Urbanística, se localiza en el margen izquierdo, sentido Lebrija, de la Carretera A-8150, al noreste del núcleo urbano de dicha localidad, en el Polígono 21, Parcela 181. Su ubicación exacta puede verse en el plano correspondiente.

La finca se haya inscrita en el registro de la propiedad de Utrera nº 2, tomo 1.754, libro 490 del Ayuntamiento de Lebrija, folio 117, finca 8.261 (CRU: 41039000131787), inscripción 2ª.

La referencia catastral de la finca es 41053A021001810000YY y su superficie, según Catastro, son 44.373 m^2.

Las coordenadas UTM de la zona donde llevará a cabo la actuación son:

HUSO: 29

X: 762.760

Y: 4.092.460

1.3.- Empresa Promotora de la Actividad.

El presente documento se redacta por encargo de D. Miguel Falcón Castro, con DNI , actuando como presidente de la sociedad promotora de la actuación, LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA, con domicilio fiscal en Av. de Las Cabezas, s/n, C.P. 41740 – Lebrija (SEVILLA), con N.I.F. y correo electrónico de contacto carmelo1102@gmail.com.

2.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD: ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD PROMOTORA.

La Campiña de Lebrija, S.C.A. es una cooperativa dedicada en la actualidad al almacenamiento de cereales como actividad principal. Como actividad secundaria, dispone de una línea para el lavado de aceitunas. Además, suministra productos fitosanitarios y herramientas a los agricultores.

Los socios de la cooperativa se dedican a cultivos de regadío como algodón, alfalfa, maíz, tomate industrial, almendra, y a cultivos de secano como trigo, girasol, habas y también almendras, siendo su área geográfica de implantación los términos municipales de Lebrija, El Cuervo y Trebujena, términos donde se implantan las fincas de los socios. El número de socios en la actualidad es de unos 420 y la facturación anual se sitúa en torno a los 8 millones de euros.

La cooperativa LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, S.C.A., tiene la localización actual de sus instalaciones en la Av. de Las Cabezas, s/n, C.P.- 41740 - Lebrija. La finca donde se ubican estas instalaciones es de forma irregular con una superficie de 57.980 m^2. En ella se encuentras distribuidas dos naves, para almacenamiento de grano, de 2.400 m^2 cada una. Existe además un edificio de oficinas, una báscula para el pesaje de camiones y un aljibe para el abastecimiento de agua contra incendios. Anexa a una de las naves almacén de cereales se encuentra ubicada una edificación con 201,30 m^2 de superficie destinada al almacenamiento de productos fitosanitarios, además de un pequeño taller y almacén de piezas.

La situación geográfica de estas instalaciones provoca problemas de logística y molestias, tanto a la propia actividad como a la localidad de Lebrija. Por ello, la Cooperativa ha buscado una nueva ubicación, descrita en el apartado 1.- de esta memoria, que permita resolver la problemática actual y las futuras ampliaciones que tiene planteadas la empresa. Para poder obtener la correspondiente Licencia de Obras y acometer la inversión, se redacta el presente plan de Actuación Urbanística.

3.- DATOS DE LA PARCELA, ESTADO ACTUAL Y CALIFICACIÓN URBANISTICA DE LOS TERRENOS.

La finca donde se pretenden llevar a cabo las construcciones propuestas en el presente Proyecto de Actuación es rústica, de uso agrícola para labradío de secano y cuenta con una superficie de 44.373 m^2. Es propiedad de La Campiña de Lebrija S.C.A., según Escritura Pública autorizada por la notaria de Lebrija Dña. Rosa María Cortina Mallol. La finca está ubicada en la parcela 181 del polígono 21, con número de referencia catastral 41053A021001810000YY y no dispone de ninguna edificación en su interior. Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Utrera nº 2, tomo 1.754, libro 490 del Ayuntamiento de Lebrija, folio 117, finca 8.261 (CRU: 41039000131787), inscripción 2ª.

Como se ha mencionado en el párrafo anterior, no existe ningún edificio construido en la parcela. En los planos del proyecto pueden observarse la situación y linderos de la finca, así como su topografía que es sensiblemente plana.

La parcela que se va a ocupar para la implantación de las instalaciones agroindustriales tiene la clasificación urbanística de **"*suelo no urbanizable*"** en el *Plan General* del Ayuntamiento de Lebrija (Sevilla).

Se plantea solicitar la aprobación del presente Proyecto de Actuación para el otorgamiento de las correspondientes Licencias Urbanísticas, Licencia de Obra y Licencia de Instalación, acogiéndose a la calificación de "Interés Público y Social" de acuerdo con el vigente *Plan General de Ordenación Urbanística* del Ayuntamiento de Lebrija (Sevilla) y con los artículos 42 y 43 de la *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía*.

En la documentación anexa complementaria se aportan las copias de la documentación requerida como Escrituras, notas del Registro de la Propiedad, fichas del Catastro, etc.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD A REALIZAR EN LA IMPLANTACIÓN PROYECTADA.

La Cooperativa de La Campiña de Lebrija tiene previsto implantar su actividad en las instalaciones que se han previsto construir en este proyecto y también trasladar aquí las actividades que desarrolla actualmente en sus instalaciones de la Avda. de Las Cabezas.

La Campiña de Lebrija, S.C.A. es una cooperativa dedicada en la actualidad al almacenamiento de cereales, recogida de algodón, almacenamiento de alfalfa en pacas, acopio de almendras tras la recolección, etc. Como actividades secundarias, dispone de una línea para la recepción y el lavado de aceitunas. Además, suministra a sus socios semillas, fertilizantes, productos fitosanitarios, etc., disponiendo en sus instalaciones de una sección de ferretería donde los socios pueden adquirir herramientas y útiles agrícolas. Así mismo la Cooperativa ofrece a sus socios una serie de servicios de asesoramiento contable, financiero, de tramitación de subvenciones, telefonía, etc.

Para el desarrollo de esta actividad es necesario disponer de naves de grandes dimensiones y gran altura para que camiones y tractores puedan acceder a su interior y descargar los productos agrícolas procedentes del cultivo y recolecta de sus socios. Estos productos a almacenar pueden ser cereales, alfalfa, algodón o almendra entre otros y para ello se construirán 4 naves adosadas de 1.000 m^2 cada una. Adosada a una de estas naves se pretende implantar una línea de maquinaria para recepción y pelado de almendras procedentes de las fincas de los socios, tal como se representa en el plano de implantación general. Además de las 4 naves, se construirán edificios complementarios donde se desarrollarán servicios anexos a estas actividades, tales como un módulo de oficinas en dos plantas, nave almacén de productos fitosanitarios, deposito subterráneo de aguas, báscula para camiones y centro de transformación.

En resumen, tanto las naves como sus patios se van a utilizar para dar servicio a los agricultores, socios de la cooperativa, en el almacenamiento de los diferentes insumos (fertilizantes, abonos, fitosanitarios, etc.) y también para la recogida y almacenamiento de los productos, procedentes de las cosechas de estos mismos socios, tales como:

- Algodón

- Remolacha
- Trigo
- Maíz
- Forrajes
- Alfalfa
- Almendras
- Aceitunas
- Etc.

5.- DESCRIPCIÓN DE LOS NUEVOS EDIFICIOS PROYECTADOS Y SUS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS. SUPERFICIES CONSTRUIDAS.

5.1.- Descripción general de los nuevos edificios proyectados.

Se plantea la construcción de cuatro **naves adosadas**, aisladas del resto de edificios, de 1.000 m^2 cada una que suman una superficie construida de **4.000 m^2**, una **oficina** de dos plantas con una superficie ocupada por el edificio de 225 m^2 y construida de **450 m^2**, un edificio para **control de báscula de camiones, aseos y nave almacén de productos fitosanitarios** de superficie construida **225 m^2** y un **depósito de agua subterráneo**, con caseta de bombeo anexa y con una superficie ocupada total en planta de **430 m^2**, que se construirá entre el edificio de oficina y el almacén de productos fitosanitarios.

Los edificios se pretenden construir progresivamente dentro de los plazos marcados por la *L.O.U.A.* siendo, según dicha Ley, un plazo máximo de un año para el comienzo de las obras, una vez otorgada la licencia y tres años para su terminación.

Las **naves** se construirán adosadas y cada una de ellas con cubierta a dos aguas, con una altura interior mínima en el encuentro de los dinteles con los pilares que será de 12 metros, lo que hará que en la cumbrera del edificio se alcancen aproximadamente los 13,56 metros, esta altura es la necesaria para que los camiones entren dentro de las naves y puedan bascular sin golpear con sus cajas los elementos estructurales de la cubierta.

El **edificio de oficinas** será de dos plantas ocupando una superficie en planta de 15 x 15 m^2 y tendrá una superficie construida de 450 m^2.

Se construirá un **depósito subterráneo de almacenamiento de agua contraincendios**, en hormigón armado, de dimensiones interiores en planta 21,4 x 16,4 metros, los muros tendrán una altura de 4 metros, lo que hace un volumen de almacenamiento de aproximadamente útil de 1.200 m^3. Adosada al depósito de almacenamiento de agua y a su mismo nivel, se construirá una sala de máquinas para albergar las bombas hidráulicas y el cuadro eléctrico de la instalación.

En línea con el edificio de oficinas y el depósito de agua subterráneo se implantará un edificio donde irá alojado el control de la báscula de camiones, un aseo y un amplio **local de almacenamiento y venta de productos fitosanitarios** a los socios. Su construcción será de un solo nivel con dimensiones en planta 15 x 15 m^2, delante de este edificio ira instalada una báscula para pesaje de camiones, montada a ras de suelo con plataforma metálica de 16 x 3 metros.

Las características constructivas de los edificios a construir, la urbanización general de la parcela y los accesos desde la carretera las describimos a continuación de forma general.

URBANIZACIÓN EXTERIOR.

- **Urbanización exterior a las naves:** Para la circulación de los vehículos en el exterior de las naves se plantea la ejecución de una explanada de 40 cm. de espesor ejecutada con una zahorra de mejora y un acabado superficial con una solera de hormigón armado de 15 cm de espesor. El pavimento dispondrá de una red de recogida de aguas con sumideros y canalizaciones enterradas de PVC de diámetros 160 mm y 200 mm. La superficie de esta área pavimentada será de 11.500 m² y su disposición se puede observar en el plano correspondiente.
  Además de los elementos descritos, en la urbanización se realizarán las correspondientes canalizaciones subterráneas para la ejecución de las acometidas de las instalaciones eléctricas y de contra incendio a las diferentes naves.

NAVES DE ALMACENAMIENTO.

Las nuevas **naves** que se pretenden implantar tendrán las siguientes características constructivas:

- **Cimentación**: a base de zapatas aisladas construidas en hormigón armado unidas entre ellas por riostras, que a su vez servirán de apoyo del cerramiento exterior.

- **Estructura metálica**: en pórticos rígidos a dos aguas construidos con perfiles laminados en caliente, calidad S275, con correas en cubierta del edificio de perfiles laminados en frío, calidad S235. La estructura dispondrá de una altura en coronación del encuentro entre pilares y dinteles de 12 metros, para permitir que puedan bascular los camiones sin que se produzcan interferencias o golpes sobre la cubierta.

- **Cerramiento vertical**: paneles de hormigón prefabricado de 15 cm de espesor en placas montadas horizontalmente, cada una de ellas de 2,50 metros de altura.

- **Cubierta:** de paneles tipo sándwich conformados por doble chapa galvanizada y prelacada de 3,5 cm de espesor con aislamiento de espuma de poliuretano en el interior entre ambas chapas.

- **Carpintería metálica:** las naves dispondrán de amplias puertas correderas de 10 metros de altura, para evitar que los camiones que basculan los productos en el interior de la nave puedan golpear el dintel de la puerta. Las puertas rodarán colgando sobre unas guías equipadas con correderas tipo "klein".

- **Albañilería**: el pavimento interior de la nave se realizará con una solera de hormigón armado de 20 cm de espesor.

- **Instalación eléctrica**: cada nave dispondrá de la correspondiente instalación eléctrica de alumbrado interior y puntos de alumbrado exterior.

- **Instalación contra incendios**: se proyectará la correspondiente instalación contra incendios en la urbanización y en cada una de las naves, de acuerdo con la reglamentación vigente y las cargas de fuego que se almacenarán en su interior.

EDIFICIO DE OFICINAS.

- **Oficinas:** el edificio que albergará las oficinas se construirá en dos plantas, cada una de ellas de 225 m^2, con estructura de hormigón armado. La

propuesta inicial de distribución en planta, altura del edificio y superficies útiles y construidas puede observarse en el plano correspondiente.

BASCULA DE CAMIONES, EDIFICIO CONTROL DE BÁSCULA, ASEOS Y ALMACENAMIENTO Y VENTA DE FITOSANITARIOS.

- **Báscula de camiones y edificio anexo:** se instalará una báscula de superficie ejecutada según las especificaciones del fabricante. El edificio anexo, de superficie construida 225 m^2 y altura media interior de aproximadamente 4,5 metros, se construirá con las mismas características y materiales que las naves que hemos descrito: cimentación con zapatas aisladas atadas con riostras de hormigón armado, estructura metálica en pórticos rígidos, cerramiento de placas de hormigón prefabricado, etc.

DEPÓSITO Y SALA DE BOMBAS CONTRA INCENDIOS.

- **Depósito y sala de bombas contra incendios:** el depósito de agua contra incendios se ejecutará con muros de hormigón armado apoyados sobre una losa armada de sección variable, las dimensiones interiores en planta del depósito serán de 21,4 x 16,4 metros, los muros que configuran el vaso hidráulico tendrán una altura de 4 metros, el depósito estará cubierto con un forjado de placas alveolares pretensadas con capa de compresión e impermeabilización superior, con un acabado en solera transitable. Adosada al depósito de almacenamiento de agua se construirá, a su mismo nivel, una sala de máquinas para albergar las bombas hidráulicas y el cuadro eléctrico de la instalación que ocupará 56 m^2.

ACCESOS A LA PARCELA DESDE LA CARRETERA.

- **Accesos:** en este Proyecto de Actuación figura un prediseño de los accesos desde la Carretera A-8150; esta implantación que aparece en los planos ha sido revisada inicialmente con los técnicos de carreteras y será la que se presente en la Junta de Andalucía - Consejería de Fomento - Carreteras para su aprobación.

5.2.- Superficies construidas.

Las superficies construidas previstas para los nuevos edificios serán las siguientes:

- Nave nº 1 ..... 1.000,00 m²
- Nave nº 2 ..... 1.000,00 m²
- Nave nº 3 ..... 1.000,00 m²
- Nave nº 4 ..... 1.000,00 m²
- Oficinas ..... 450,00 m²
- Nave almacén de fitosanitarios ..... 225,00 m²
- Depósito y caseta bombeo PCI ..... Subterráneo

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA ..... 4.675,00 m²

6.- SERVICIOS E INSTALACIONES AUXILIARES A LOS NUEVOS EDIFICIOS.

6.1.- Instalación eléctrica.

Dado que se pretenden construir naves de almacenamiento, se proyectará en cada una de ellas un alumbrado interior, así como luminarias para su alumbrado exterior sobre las puertas de acceso y en sus laterales para iluminar las áreas de la urbanización. Estas naves dispondrán de dos cajas de tomas de corriente capaces de suministrar energía eléctrica trifásica y monofásica a equipos o maquinaria que pudiera ser necesario utilizar en las mismas.

Igualmente, las oficinas y el edificio de control de la báscula de camiones y almacén de productos fitosanitarios será necesario dotarlos de energía eléctrica para abastecer a los distintos receptores y de alumbrado para sus diferentes estancias.

Respecto a la caseta que contendrá el grupo de bombeo, será necesario suministrar energía eléctrica mediante dos líneas, una para el cuadro de PCI, la iluminación y otros receptores, y otra exclusiva para el grupo de bombeo a instalar.

Se ha estimado que estas instalaciones de suministro eléctrico y alumbrado requerirán de forma simultánea unos 35 kW de potencia. Al complejo agroindustrial se le proveerá de servicio eléctrico desde el Centro de Transformación existente en la parte trasera de la parcela a través de una acometida subterránea en media tensión a un transformador aéreo a colocar junto al edificio de oficinas y desde ahí se acometerá en Baja Tensión hasta el cuadro general.

6.2.- Instalación de Protección Contra Incendios.

En el *REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES* aprobado por el *R.D. 2267/2004 de 3 de diciembre* y en concreto, lo referenciado en su *Artículo 2. Ámbito de aplicación,* se cita lo siguiente:

"Artículo 2. Ámbito de aplicación.

...

2. Se aplicará, además, a todos los almacenamientos de cualquier tipo de establecimiento cuando su carga de fuego total, calculada según el anexo I, sea igual o superior a tres millones de megajulios (MJ).

...

3. Quedan excluidas del ámbito de aplicación de este reglamento las actividades en establecimientos o instalaciones nucleares, radiactivas, las de extracción de minerales, las actividades agropecuarias y las instalaciones para usos militares."

Conforme a este artículo, podríamos decir que este Reglamento no es de aplicación en nuestro caso por tratarse de una actividad agropecuaria. No obstante, en el complejo agroindustrial que se proyecta, se incluye la construcción de naves para el almacenamiento de productos agrícolas cuya carga almacenada superará los tres millones de megajulios, por lo que según lo indicado en el punto 2 del mismo *Artículo 2. Ámbito de aplicación*, si debe ser aplicada la citada reglamentación y será en la que nos basemos, desde el punto de vista de la protección contra incendios, con referencia a los materiales de construcción y a las instalaciones de protección a emplear.

Es por ello que se construirá un almacenamiento hidráulico de 1200 m^3 de capacidad, volumen que será compartido entre el uso de agua potable necesaria en aseos (400 m^3) y la reserva de contraincendios (800 m^3). Este volumen permanecerá inalterable y no podrá ser compartido con ningún otro uso. La instalación hidráulica de protección contra incendios dispondrá de su correspondiente estación de bombeo y de las redes de distribución subterráneas y aéreas para el suministro de caudal y presión a hidrantes, bocas de incendio equipadas y sprinklers, si fueran necesarios, en el interior de las naves. Además de la instalación hidráulica se complementará la instalación con los sistemas de alarma, detectores y extintores exigidos.

7.- PLAZOS DE INICIO Y FINALIZACIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES PROYECTADAS.

A continuación pasamos a describir los plazos en los que se ha previsto realizar la implantación propuesta de la instalación.

La fecha de inicio será inmediata, por lo que una vez aprobado el Proyecto de Actuación se solicitarán las licencias pertinentes con el correspondiente Proyecto de Ejecución y se iniciarán las obras previa concesión de la Licencia.

Para la fecha de finalización de la primera intervención se ha previsto una duración máxima de **12 meses** desde el inicio de las obras. El resto de los edificios no ejecutados en la primera fase se realizarán dentro de los plazos previstos en la concesión de la Licencia de Obras, si bien es posible que llegado el momento se pudieran solicitar ampliaciones de plazos para adaptar el ritmo de la inversión a la disponibilidad financiera de la empresa.

Partiendo del momento actual la duración de la totalidad de las actuaciones podrían ser las siguientes:

TRABAJO - TAREA	**DURACIÓN**
Aprobación Proyecto de Actuación Urbanística	Según duración de la tramitación
Plazo solicitud de licencia: redacción Proyecto Ejecución	2 semanas
Tramitación de la Licencia de Obras e Instalación	Según duración de la tramitación
Construcción edificios 1ª fase	12 meses
TOTAL PLAZO PARA FINALIZACIÓN OBRAS	12 meses y medio + duración tramitaciones

8.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DEL PROYECTO.

8.1.- Utilidad pública o interés social del proyecto.

La parcela que se va a ocupar para la implantación de las instalaciones agroindustriales tiene la clasificación urbanística de **"*suelo no urbanizable*"** en el *Plan General* del Ayuntamiento de Lebrija (Sevilla).

Las instalaciones actuales se sitúan en una parcela de 57.568 m^2 sita en el polígono 22, parcela 19, del término municipal de Lebrija (Sevilla). En dicha parcela se desarrollan los diferentes servicios que la Cooperativa ofrece a sus socios: oficina de gestión administrativa, venta de repuestos y suministros diversos, recepción y almacenamiento de cereales, almacenamiento de abonos y fitosanitarios, suministro de combustible, recepción de algodón en campaña, etc. Todas estas actividades se llevan a cabo en distintos edificios e instalaciones que se han ido desarrollando y ampliando a partir del año 1986. Todos los proyectos cuentan con sus Licencias Municipales y fueron legalizados urbanísticamente acogiéndose a la figura de "uso agrícola e interés social".

La actividad a implantar está íntimamente relacionada con la actividad agrícola propia de las parcelas y de los agricultores socios de la Cooperativa cuyas tierras de cultivo se encuentran ubicadas en el entorno de la implantación agroindustrial existente. La Cooperativa cuenta con unos 420 socios, mayoritariamente vecinos de Lebrija, que suman todos ellos una superficie agrícola cultivable de más de 8.000 Hectáreas, de las cuales el 63% son de regadío y el 37% de secano.

El Proyecto que se plantea llevar a cabo es el incrementar las instalaciones existentes para el desarrollo de la actividad de la empresa, pero no es posible realizarlo en la parcela en la que actualmente desarrollan su actividad, pues el desarrollo que ha tenido lugar en Lebrija en los últimos 30 años la ha dejado prácticamente integrada en la trama urbana, sin posibilidad de futuras ampliaciones, contando de hecho con un buen camino de acceso, acometida eléctrica, agua, teléfono, etc.

Por la magnitud con que cuentan las instalaciones actuales y por la necesidad de ampliación que tiene la Cooperativa de edificar nuevas naves,

es imposible encontrar un suelo urbano donde implantar las infraestructuras, tal terreno urbano-industrial con la extensión necesaria no existe en Lebrija; por otra parte las actividades que se plantean en el recinto de la Cooperativa tienen que ver con la actividad agrícola, con el movimiento de tractores con remolques, con el trasiego de gran cantidad de camiones, sobre todo en épocas de recolección, generándose un tráfico que interfiere en el funcionamiento del tráfico en la ciudad, sobre todo si integramos o aproximamos la actividad al núcleo de la población. Por todo lo cual podemos considerar la actuación de interés público, dado que por un lado afecta a una buena parte de la población que participa en la Cooperativa y por otro lado tiene que ver con aspectos funcionales de la ciudad, por lo que el Proyecto a llevar a cabo planteamos se acoja a la calificación de **"interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable"** tal y como se recoge en el *Capítulo V* de la *"Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía"*.

Atendiendo a esta consideración se solicitará la aprobación del presente Proyecto de Actuación, para el otorgamiento de la Licencia Urbanística y la Licencia de Obra e Instalación.

8.2.- Necesidad de la implantación en suelo no urbanizable.

La ampliación proyectada se puede considerar como de interés público por los siguientes motivos:

- Tanto la nueva implantación como las instalaciones existentes en la actualidad son de servicio a la agricultura, encontrándose en el centro de gravedad de la zona de cultivo de los productos a almacenar. Los costes por transporte de la materia prima, mayoritariamente cereales y alfalfa, se reducen y esto hace el producto final más competitivo.

- En dicha área geográfica no hay suelo industrial para atender, con una sola parcela o con la agrupación de varias, las necesidades del conjunto de la actividad que se pretende ampliar. Hay que tener en cuenta que una vez que se termine la ampliación, la Cooperativa con sus naves, oficina e instalaciones complementarias ocupará una parcela de 44.373 m^2. La actividad necesita de grandes superficies para el tránsito y la carga-

descarga de los vehículos, así como una gran superficie para el almacenamiento a granel de todos los productos agrícolas producidos y aportados por los socios a la Cooperativa.

- Las nuevas edificaciones propuestas en el presente documento pasarán a formar parte como una actividad más de la *Cooperativa La Campiña de Lebrija, S.C.A*., que en la actualidad tiene implantadas en otra parcela diversas actividades agrícolas-industriales, así como las oficinas generales de la empresa. Con la nueva actividad se incrementan los edificios para el desarrollo de su actividad agroindustrial, que en términos generales tiene como único objetivo el dar servicio a los agricultores-socios que disponen de sus cultivos y explotaciones agrícolas en dicha área geográfica.

- Las nuevas naves que en este Proyecto se plantean tienen una relación directa con los cultivos de cereales, alfalfa, algodón, almendra, etc., que lleva a cabo la Cooperativa y permite a sus socios impulsar un mayor rendimiento económico de la empresa que defiende sus explotaciones y sus negocios familiares, de forma que les permita seguir siendo competitivos y adaptarse a las exigencias del mercado en el momento actual. El agotamiento progresivo en los años próximos de las subvenciones de la Unión Europea al algodón, principal cultivo de la zona hasta ahora, exige buscar cultivos e ingresos alternativos que aseguren la viabilidad de la agricultura en el Bajo Guadalquivir, con independencia de la situación y el futuro de las ayudas. El Proyecto acometido por la Cooperativa al adquirir esta parcela donde implantar sus actividades y la gestión de los servicios a sus socios-agricultores obedece a ese objetivo de consolidación económica y a la apuesta por disponer de más instalaciones acordes a su crecimiento.

- El carácter de la actividad que se plantea con la implantación definida en este Proyecto tiene que ver con el almacenamiento de productos agrícolas y será complementaria a las que en la actualidad desarrolla en las instalaciones existentes en la Avda. de Las Cabezas en Lebrija, de forma que no se modificará la tipología de la actividad que desde hace más de 30 años se lleva a cabo. Con esta actuación, por su carácter singular, no se inducirá la formación de nuevos asentamientos o núcleos de población.

- El proyecto, a su vez, tiene un pronunciado interés social, dado que atenderá a unos 420 pequeños y medianos agricultores (socios de la Cooperativa) que dependen de las actividades económicas que desarrolla su empresa, socios que cultivan más de 8.000 hectáreas de tierras, de las cuales aproximadamente el 63% son de regadío y 37% de las hectáreas son de secano. Con esta implantación, se pretende por parte de la Cooperativa, abrir un camino que consolide una nueva agricultura en la zona frente a los cambios previsibles que en los años próximos pueden tener los cultivos actuales, principalmente el algodón.

- Los puestos de trabajo, directos e indirectos, que generará la planta contribuirán al desarrollo de la zona y contribuirán a evitar el abandono del medio rural.

- Los servicios e infraestructuras a construir, serán para uso exclusivo de la Cooperativa. La acometida eléctrica se realizará desde el centro de transformación existente justo a la espalda de parcela, considerando el frente el que linda con la carretera A-8150. La aprobación de este suministro por parte de ENDESA se adjunta en un documento anexo a la presente memoria.

- No existen asentamientos o terrenos urbanizables cercanos que puedan verse afectados por las obras o por la nueva actividad. Dado el carácter estacional de los cultivos, la implantación cerca de un núcleo urbano generaría graves molestias a los vecinos debido al incremento del tráfico pesado desde las zonas de cultivo a la parcela en el periodo de recolección.

8.3.- Viabilidad económico-financiera.

A continuación desarrollamos la cuenta de explotación previsible anual para la nueva implantación agrícola:

A) VENTAS

En la relación de los ingresos que constituyen las ventas se incluyen los servicios a los socios en recogida, almacenamiento, transporte y venta de los diferentes productos agrícolas y servicios:

TIPOS DE PRODUCTOS	PORCENTAJE	VENTAS
Algodón	28%	175.826,23 €
Trigo	8%	50.236,07 €
Alfalfa	38%	238.621,32 €
Almendra	14%	87.913,12 €
Fitosanitario y fertilizantes	6%	37.677,05 €
Telefonía	3%	18.838,52 €
Otros servicios	3%	18.838,52 €
TOTAL VENTAS		**627.950,83 €**

B) COSTO DE LAS MATERIAS PRIMAS

En la relación de ventas se ha incluido solo el margen entre ventas y compras, por tanto, valoramos el servicio que ofrece la Cooperativa a sus socios.

C) TRABAJOS, SUMINISTROS Y SERVICIOS INDUSTRIALES

- Consumo eléctrico anual ..... 6.840 €
- Consumo de agua potable (potabilización agua de lluvia) ..... 1.260 €
- Gasóleo vehículos de la Cooperativa ..... 8.200 €
- Consumibles varios y productos de limpieza ..... 4.100 €

TOTAL TRABAJOS, SUMINISTROS Y SERVICIOS IND. ..... 20.400 €

D) MANO DE OBRA DIRECTA

- 4 Operarios (1.690 €/mes/cada) ..... 81.120 €
- 2 Encargados (2.180 €/mes/cada) ..... 52.320 €
- 3 Técnicos agrícolas (2.490 €/mes/cada) ..... 89.640 €

TOTAL MANO DE OBRA DIRECTA ..... 223.080 €

E) MANO DE OBRA INDIRECTA

- 1 Administrativo (12 meses/año) 2.380 €/mes ..... 28.560 €
- 1 Gerente (12 meses/año) 3.380 €/mes ..... 40.560 €

TOTAL MANO DE OBRA INDIRECTA ..... 69.120 €

F) OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

- Conservación y reparaciones ..... 1.870 €
- Seguros ..... 2.850 €
- Varios ..... 1.450 €

TOTAL OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN ..... 6.170 €

G) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN OFICINA Y TELÉFONO

- Hemos estimado una partida alzada
  para este concepto de ..... 12.940 €

TOTAL GASTOS DE ADMIN. OFICINA Y TELÉFONO ..... 12.940 €

H) GASTOS COMERCIALES Y DE DISTRIBUCIÓN

- Hemos estimado una partida alzada
  para este concepto de ..... 6.120 €

TOTAL GASTOS COMERCIALES Y DE DISTRIBUCIÓN ..... 6.120 €

I) DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES TÉCNICAS

Para calcular las amortizaciones técnicas en primer lugar transcribimos el resumen de la inversión:

ELEMENTOS DE LA INVERSIÓN	INVERSIONES
OBRA CIVIL	
Naves de almacenamiento agrícola (4.000 m^2)	1.204.000 €
Edificio de oficinas (450 m^2)	365.850 €
Nave almacén de fitosanitarios (225 m^2)	67.725 €
Depósito agua contraincendios y sala de bombeo	96.750 €
Urbanización interior de la parcela	191.700 €
Construcción de acceso desde la carretera	87.600 €
TOTAL INVERSIÓN	***2.013.625 €***

En la siguiente tabla calculamos las amortizaciones técnicas de acuerdo a las inversiones anteriores:

ELEMENTOS DE LA INVERSIÓN	INVERSIONES	AÑOS QUE DURA LA AMORTIZACIÓN	AMORTIZACIÓN ANUAL
OBRA CIVIL	2.013.625 €	30	67.120,83 €

TOTAL DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES TÉCNICAS ..... 67.120,83 €

RESUMEN CUENTA DE EXPLOTACIÓN	
INGRESOS / GASTOS	IMPORTE
VENTAS	**627.950,83 €**
GASTOS	**404.950,83 €**
TRABAJOS SUMINISTROS Y SERVICIOS INDUSTRIALES	20.400,00 €
MANO DE OBRA DIRECTA	223.080,00 €
MANO DE OBRA INDIRECTA	69.120,00 €
OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	6.170,00 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN OFICINA Y TELÉFONO	12.940,00 €
GASTOS COMERCIALES Y DE DISTRIBUCIÓN	6.120,00 €
DOTACIONES PARA AMORTIZACIONES TÉCNICAS	67.120,83 €
TOTAL BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS	**223.000,00 €**

8.4.- Plazo de duración de la cualificación.

La implantación proyectada tiene una duración limitada a la vida de las instalaciones a ejecutar, que es de 50 años prorrogables.

8.5.- Compatibilidad con el régimen urbanístico.

La finca que se vería afectada por la implantación de la instalación según se indica en las Normas vigentes del *Plan General de Ordenación Urbanística de Lebrija*, con aprobación *de 28 de noviembre de 2012*, se clasifica la totalidad de los terrenos afectados por la futura construcción como "Suelo No Urbanizable", concretamente de acuerdo con su Plano nº o.1, se corresponde con un "*Suelo No Urbanizable de carácter Rural, Campiñas de Lebrija".*

Hacia el este, la finca está clasificada como *"Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Vías Pecuarias"* dado que por su linde este pasa una Vía Pecuaria, sin deslinde, denominada *"Vereda de Las Marismas al Cuervo*", que tiene una anchura legal de 20,89 m. Además de la Vía Pecuaria, por la linde este pasa, pegado a ella, un desagüe por el que también se vería afectada la parcela estando, por tanto, también clasificada en su parte este como *"Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Aguas"*. El cauce público tiene una protección hidrológica tanto del propio ancho del cauce (dominio público hidráulico) como una zona de servidumbre de 5 m a ambos lados del mismo.

En el *TITULO 2, Sección 5 - Régimen general del suelo no urbanizable* de su PGOU, en su *Artículo 2.1.15* se define esta clasificación:

Artículo 2.1.15. Definición y categorías.

1. ...

2. ...

A) ...

a) ...

b) ...

B) Suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr): Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable, los terrenos en los que, en base al artículo 46.1. f), h) y k) de la LOUA, desde el PGOU se considera necesaria la preservación del carácter rural y, por ser improcedente, su transformación desde razones de sostenibilidad, de límites de capacidad de las infraestructuras generales existentes, de racionalidad de la ordenación estructural del municipio, todo ello en respuesta a las necesidades objetivas de la población actual y proyectada al horizonte temporal del Plan, en equilibrio con la utilización sostenible de los recursos, según la capacidad de acogida ambientalmente más adecuada para las diferentes zonas del territorio ordenado.

En el *TÍTULO 14, Capítulo 3 – Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural*, figuran los siguientes artículos relativos a este tipo de suelo que transcribimos:

Artículo 14.3.1. Subcategorías en suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

1. *Por el presente PGOU, en cumplimiento de los criterios de clasificación de suelo no urbanizable del artículo 46 de la LOUA, establece las siguientes subcategorías de "suelo no urbanizable de carácter rural", que se delimitan en el Plano de Ordenación o.1.:*

    a) *Campiñas de Lebrija (CR-CL).*
    b) *Cerro de las Vacas y Peña Horalada (CR-CV).*
    c) *Pago Dulce (CR-PD).*

Artículo 14.3.2. Alcance y señalamiento de las actividades y usos genéricos y susceptibles de autorización en SNUcr.

1. *Se consideran usos y actividades genéricos del suelo no urbanizable de carácter rural aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.*
2. *Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos*

indicados en el apartado 1 de este artículo. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la regulación de los usos en el suelo no urbanizable del Capítulo 2 del presente Título 14.

3. *El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización, así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en el Capítulo 2 de este Título 14.*

Artículo 14.3.3. Ordenación del suelo no urbanizable de carácter rural (SNUcr).

1. *Delimitación: Esta área comprende los terrenos así identificados en el Plano de Ordenación o.1.*
2. *Usos determinados: Agropecuarios.*
3. *Usos y actividades compatibles susceptibles de autorización:*
    a) *Las actividades cinegéticas y piscícolas.*
    b) *Los aprovechamientos ganaderos tradicionales.*
    c) *Los aprovechamientos agrícolas tradiciones que no comporten degradación de las condiciones naturales del medio.*
    d) *Los cambios de cultivo herbáceo anual a leñoso.*
    e) *Las actividades y equipamientos de uso público y de educación ambiental.*
    f) *Las actividades científicas.*
    g) *La eliminación de vegetación autóctona que haya colonizado terrenos agrícolas.*
    h) *Cualquier otra actuación que el correspondiente procedimiento de autorización determine como compatible, en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.*
    i) *Las actividades mineras o extractivas.*

De acuerdo con los objetivos y propuesta de ordenación, y en los términos establecidos en la normativa general se considera incompatible cualquier actuación que en el correspondiente procedimiento de autorización así se determine.

- *Cualquier cambio de los usos globales forestales o agroforestales preexistentes en esta zona, está sometida al régimen del Capítulo 2 del Título 5 de estas NNUU y deberá*

someterse a los procedimientos de la legislación y planificación en materia forestal y de montes.

4. *En esta categoría de suelo no urbanizable podrán ser susceptibles de autorización por los procedimientos oportunos, todos los tipos de edificios, construcciones e implantaciones de los regulados en el Capítulo 2 del presente Título 14 de estas NNUU, con las siguientes condiciones particulares según los tipos de construcciones y la subcategoría establecida en el Plano de Ordenación o.1.:*
    a) *Las construcciones Tipos 1e) (naves y almacenes al servicio de la explotación) y 1f) (establos, cuadras, granjas u otras instalaciones de estabulación vinculadas a la explotación), requerirán una superficie mínima de 5 has en las subcategorías Cerro de las Vacas y Peña Horalada (CR-CV), y situarse a más de 200 m de distancia del perímetro del LIC Arroyo Salado.*
    b) *Las nuevas construcciones Tipo 3 (vivienda unifamiliar vinculada a la explotación), requerirán la siguiente superficie mínima según subcategorías de suelo no urbanizable de carácter rural:*
        a) Campiñas de Lebrija (CR-CL): 5 has
        b) Cerro de las Vacas y Peña Horalada (CR-CV): 7has
        c) Pago Dulce (CR-PD): 2,5 has

En nuestro caso para la construcción de la naves que se plantean en el presente documento se solicita la autorización de una mayor altura por necesidades funcionales: todas las naves se construirán a dos aguas y la altura interior mínima en el encuentro de los dinteles con los pilares será de 12 metros, lo que hará que en la cumbrera del edificio se alcancen unos 13,56 metros, esta altura es la necesaria para que los camiones entren dentro de las naves y puedan bascular los cereales y productos agrícolas sin golpear con sus cajas contra los elementos estructurales de la cubierta.

En nuestro caso la superficie de la parcela objeto del presente Proyecto de Actuación es de 44.373 m^2 (4,44 hectáreas).

La superficie construida de todas las edificaciones en nuestro caso será de 4.675 m^2, lo que supone el 10,54% sobre los 44.373 m^2 de superficie de la parcela objeto del Proyecto de Actuación.

En los planos adjuntos quedan reflejadas estas condiciones urbanísticas.

8.6.- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

La Cooperativa desarrolla una actividad puramente agrícola puesto que se dedica al cultivo, recogida, manipulación, transformación y manipulación de productos agrarios. Como consecuencia de la situación de la Cooperativa, en una zona alejada de cualquier núcleo urbano, y conociendo que los usos de las fincas colindantes son agrícolas, podemos concluir que no supone ningún riesgo para la creación de nuevos núcleos de población. Entendemos que no se producirán movimientos demográficos por los siguientes motivos:

- La actividad estará alejada de cualquier núcleo de población, no estando ligada a otras actividades subsidiarias, ni de ocio (bares, restaurantes, turismo, etc.), ni tampoco industriales (talleres, industrias auxiliares, etc.).
- La instalación dará servicio a una actividad agrícola concreta, además la construcción de la ampliación de las instalaciones contribuirá al desarrollo de la zona, al mantenimiento y al desarrollo sostenible de los recursos naturales de la comarca como vía para la generación de empleo, por lo tanto contribuirá a evitar el abandono de las áreas rurales y la reducción de su actual población.

8.7.- Compatibilidad de la actuación con los restos arqueológicos identificados en el P.G.O.U. de Lebrija.

Los restos arqueológicos más cercanos identificados en el *P.G.O.U.* de Lebrija se encuentran situados al este de la implantación que se proyecta en el presente PAU, a 365 m del edificio más cercano que se pretende construir. No obstante, dado que en Lebrija siguen apareciendo constantemente nuevos restos arqueológicos, entendemos que en el momento de iniciar la construcción del edificio es aconsejable establecer un procedimiento de vigilancia sobre las excavaciones que se vayan realizando.

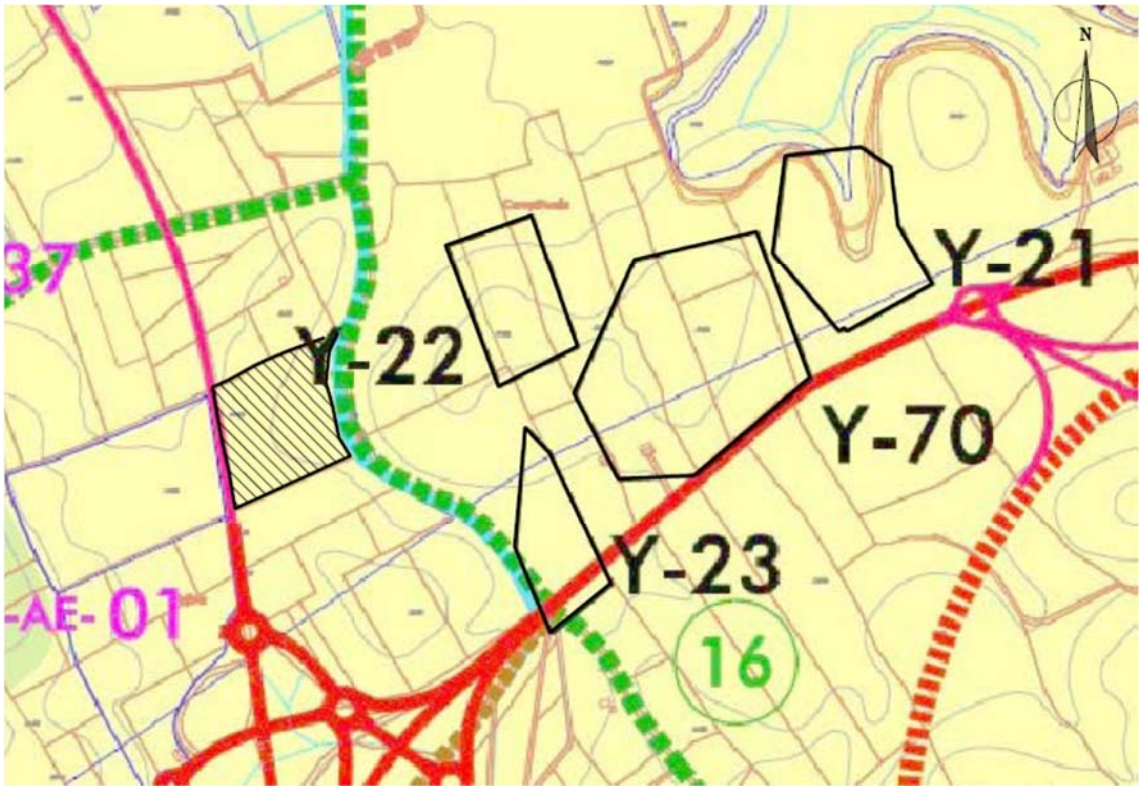
Adjuntamos extracto de plano procedente del *P.G.O.U.* (plano o.1) donde hemos situado la implantación del presente PAU y los restos arqueológicos identificados en dicha zona cuyas denominaciones son:

Y-21 - Campiñuelas I

Y-22 - Campiñuelas II

Y-23 - Campiñuelas III

Y-70 - Vegina II



9.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

Según los art. 52.4 y 52.5 de la *Ley 7/2002 de 31 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, el promotor de la actividad deberá asumir determinadas obligaciones en el caso de que las actuaciones no estén vinculadas directamente a la explotación agrícola; a continuación, transcribiremos los contenidos de los citados artículos que son asumidos expresamente por el promotor del Proyecto de Actuación Urbanística LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA. Entre otros, esos compromisos los enumeramos seguidamente:

4.- Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5.- Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en el suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía he hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer

mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Respecto a la "prestación compensatoria" existe una Ordenanza Municipal en el Ayuntamiento de Lebrija que establece su cuantía en función de diferentes características de la actividad que se plantee realizar en el Proyecto de Actuación Urbanística. Para nuestro caso entendemos que corresponden los siguientes descuentos sobre el 10%

MÁXIMA TASA COMPENSATORIA	**10%**
Reducción por inversiones productivas	**3,50%**
Reducción por creación de empleo	**3%**
Por incorporación de energías renovables	**2%**

El promotor, así mismo, se compromete a solicitar la Licencia Urbanística y la correspondiente Licencia de Obra y de Instalación en un plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.

10.- CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES.

De acuerdo con la *Ley 7/2.007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en concreto el Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas (BOJA nº 198 de 9 octubre 2014), modifica en su art. 7 la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA). Entre dichas modificaciones se sustituye el Anexo I de la Ley GICA por el Anexo III de la Ley 3/2014 (Art. 7, punto tres). Por ello la actividad desarrollada por *LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, S.C.A* y que pretende ser ampliada mediante el presente proyecto, estaría incluida en las siguientes categorías:

10. Industrias agroalimentarias y explotaciones ganaderas

10.3. Instalaciones para tratamiento y transformación, diferente del mero envasado, de las siguientes materias primas, trasladadas o no previamente, destinadas a la fabricación de productos alimenticios o piensos a partir de:
1) Materia prima animal (que no sea exclusivamente la leche): de una capacidad de producción de productos acabados superior a 75 toneladas/día.
2) Materia prima vegetal de una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 toneladas/día o 600 toneladas por día en caso de que la instalación funcione durante un período no superior a 90 días consecutivos en un año cualquiera.

10.5 Instalaciones de la categoría 10.3 y 10.4 por debajo de los umbrales señalados en ella, de más de 300 m² de superficie construida total: Calificación Ambiental

En nuestro caso para la actividad a realizar en las futuras instalaciones, los umbrales estarán por debajo de los establecidos en los apartados anteriormente citados, por ello **s**egún se refleja en el Capítulo II, Sección 5ª, Artículo 41.1.de la citada Ley:

*"Están sometidas a **calificación ambiental** las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I y sus modificaciones sustanciales."*

En base a lo dispuesto en el *Art. 41.1* y en el *epígrafe 10.5* del Anexo III Ley 3/2014, la actividad proyectada quedaría clasificada dentro de la figura de

Calificación Ambiental, quedando entonces sometida a las directrices marcadas por el Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental. Con la elaboración de la citada *Calificación Ambiental*, se pretende evaluar los impactos generados por la actividad y proponer una serie de medidas correctoras que garanticen, en la medida de lo posible, el cumplimiento de la legislación ambiental que esté en vigor y que le sea de aplicación.

10.1.- Descripción general de los posibles riesgos ambientales.

Tal como ha quedado descrito en apartados anteriores de la presente memoria, la actividad que se pretende desarrollar consiste en la construcción de unas nuevas naves e instalaciones anexas para almacenar productos agrícolas: cereales, alfalfa, algodón, almendras, etc., así como dos edificios complementarios: la ampliación del edificio de oficinas y la construcción de un depósito contraincendios con una sala de máquinas anexa.

A continuación, se detallan los posibles riesgos y medidas preventivas que deberán adoptarse.

- *Generación de residuos durante el periodo de construcción de los edificios:*
  En el Proyecto de Obra Civil correspondiente que se presente para obtener la Licencia de Obras se planteará el correspondiente apartado donde se evalúe dicho impacto y la gestión de dichos residuos.

- *Generación de residuos en el desarrollo de la actividad tras la construcción.*
  En el Proyecto de Actividad con el que se solicite la correspondiente Licencia de Instalación se describirán los residuos que pudiera generar la actividad y su procedimiento de gestión.

- *Vertido de aguas residuales procedentes de los aseos.*
  Estas aguas se almacenarán en un depósito subterráneo cerrado y serán entregados a un gestor autorizado de residuos.

- *Generación de humos.*
  Las actividades a desarrollar en la implantación del presente proyecto no requieren de calderas o secaderos que precisen combustiones ya sean de combustibles gaseosos, ni líquidos, ni sólidos.

- *Ruidos y vibraciones*
  No prevé que la actividad planteada genere de ruidos ni vibraciones.

10.2.- Incidencia Paisajística de la actuación en el entorno.

No cabe duda que la ampliación proyectada de la Cooperativa supondrá la introducción de cambios en la volumetría y en la composición de los elementos configuradores del paisaje existente actualmente. La implantación de los edificios en la parcela se ha realizado manteniendo un orden respecto a su distribución en una parcela amplia y su ubicación respecto al recorrido de la visión de los mismos desde la carretera que corresponde a su fachada principal.

10.3.- Afecciones sobre servicios e infraestructuras.

- CARRETERA:

De la lectura detallada de la *Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía*, hemos llegado a la conclusión que el tramo de la Carretera A-8150 donde se ubica la actuación está considerada como "vía convencional" y **no** como "vía rápida", debido a que la carretera tiene accesos directos a propiedades colindantes.

A continuación, transcribimos los artículos de la citada Ley donde se definen como se clasifican las carreteras, así como sus regímenes de servidumbres y distancias:

Artículo 15. Clasificación de las carreteras.

1. Las carreteras de la red de carreteras de Andalucía se clasifican funcionalmente en vías de gran capacidad y vías convencionales.

2. Son vías de gran capacidad las autopistas, las autovías y las vías rápidas.

3. Son autopistas las carreteras que están especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la exclusiva circulación de automóviles y reúnan las siguientes características:

a) No tener acceso a las mismas las propiedades colindantes.

b) No cruzar a nivel ninguna otra senda, vía, línea de ferrocarril o tranvía ni ser cruzada a nivel por senda, vía de comunicación o servidumbre de paso alguna.

c) Constar de distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, salvo en puntos singulares o con carácter temporal, por una franja de terreno no destinada a la circulación o, en casos excepcionales, por otros medios.

4. Son autovías las carreteras que, no reuniendo todos los requisitos de las autopistas, tienen calzadas separadas para cada sentido de la circulación y limitación de accesos a las propiedades colindantes.

5. ***Son vías rápidas las carreteras que tienen una sola calzada para ambos sentidos de la circulación, limitación total de acceso a las propiedades colindantes*** *y no cruzan al mismo nivel con otra carretera, vía, senda, camino, línea de ferrocarril o de tranvía, cualesquiera que fuesen sus características. Los correspondientes estudios y proyectos de estas vías podrán prever las reservas de suelo necesario para su futura conversión en autopista o autovía.*

6. ***Son vías convencionales las que no reúnen las características propias de las vías de gran capacidad.***

7. Los ramales de enlace y las vías de giro de los cruces de todas las vías se consideran vías convencionales, salvo los que relacionen vías de gran capacidad entre sí, que tendrán la misma naturaleza que éstas.

Artículo 53. Zonas de protección de las carreteras.

A los efectos de la presente Ley, para la protección de las carreteras se establecen cuatro zonas:

a) De dominio público adyacente, según lo establecido en el artículo 12 de esta Ley.

b) De servidumbre legal.

c) De afección.

d) De no edificación.

Artículo 54. Zona de servidumbre legal.

1. La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ***ocho metros en las vías convencionales****, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.*

2. La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario. La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

a) Obras declaradas de emergencia.

b) Obras de mejora y de conservación.

c) Actuaciones de seguridad vial.

d) Obras de mejora de la integración paisajística.

e) Obras para la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía.

3. ***En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.***

4. El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior deberá contar con expresa autorización administrativa.

5. El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por parte de la Administración o por los terceros por ella autorizados, no están sujetos a previa autorización de los propietarios de los predios sirvientes, debiéndose realizar el previo pago o consignar el depósito del importe de la correspondiente indemnización, salvo en los supuestos de declaración de emergencia de la actuación.

Los daños y perjuicios que se causen por la utilización de la zona de servidumbre legal serán indemnizados por el beneficiario de la ocupación.

6. Cuando el uso y ocupación de la zona de servidumbre legal no fuese temporal sino permanente, la aprobación por parte de la Administración del correspondiente proyecto y de sus incidencias, o la declaración de emergencia de las obras implicará, a efectos de la expropiación forzosa, la declaración de utilidad pública, necesidad de ocupación de los bienes y adquisición de los derechos correspondientes, así como, en su caso, la urgencia de la ocupación.

Artículo 55. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de ***cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras****, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.*

2. A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.

3. Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

Artículo 56. Zona de no edificación.

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de ***cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras****, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.*

2. En aquellos lugares en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3. En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4. Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los referidos tramos.

5. En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6. En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la presente Ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la

carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

En nuestro caso y tal como puede observarse en el plano de implantación, esta carretera discurre paralela al límite de la propiedad de la parcela y éste se sitúa, en su punto más próximo, a unos 12 metros del borde de la calzada. De acuerdo con la Ley de Carreteras de Andalucía la parcela se encuentra fuera de la *zona de servidumbre legal*, definida con un ancho de 8 metros desde el borde de la explanación, y las edificaciones se han planteado a partir de 50 metros del borde de la calzada con lo que se cumplen las exigencias del *Artículo 55. Zona de afección* y del *Artículo 56. Zona de no edificación*.

- ACOMETIDA ELÉCTRICA A LA PARCELA:

La nueva implantación de edificios no afecta a las infraestructuras de las líneas aéreas en Media Tensión existentes en la zona. Los nuevos edificios demandan una potencia eléctrica muy reducida, exclusivamente para el alumbrado interior de los edificios, que hemos estimado en unos 35 kW de potencia, estas necesidades eléctricas se suministrarán desde un trasformador aéreo que se instalará junto al edificio de oficinas. La acometida a este transformador se hará de manera subterránea desde un transformador existente en las proximidades de la parcela.

- SUMINISTRO Y VERTIDO DE AGUA:

En el arranque inicial de la actividad el agua se suministrará con cisternas lo que no afectará a ninguna infraestructura de la zona, y posteriormente tampoco ya que el suministro definitivo se realizará con agua de lluvia procedente de las cubiertas de los edificios. La capacidad de recogida de agua, atendiendo a las estadísticas de precipitaciones de la zona se ha estimado en 5 x 600 l/m²/año. El consumo diario para los aseos no superará los 4 m³/día por una media de 100 días/año. Se ha dimensionado el depósito subterráneo para una capacidad de 1200 m³ de los cuales se dedican un máximo de 400 m³ al consumo y 800 m³ se reservan para la instalación contraincendios. El agua destinada al consumo será previamente potabilizada.

Para las aguas residuales procedentes de los aseos se han estimado unos 60 m³/año que serán vertidos a una depuradora biológica compacta enterrada. Dicha depuradora será vaciada periódicamente por un gestor de residuos autorizado, por tanto, podemos decir que tampoco se verá afectada por los vertidos ninguna infraestructura.

- AFECCIONES SOBRE EL TRÁFICO DE LAS CARRETERAS Y CAMINOS QUE DAN ACCESO A LA PLANTA:

Los productos a almacenar en los locales actuales de la Cooperativa, y en los construidos una vez ejecutada la ampliación que se plantea en el presente Proyecto, van a proceder del cultivo de las parcelas de los agricultores del área geográfica del Bajo Guadalquivir y será transportada hasta sus instalaciones en diferentes tipos de vehículos, ligeros y pesados, que procederán a su carga / descarga.

Para el acceso desde los puntos de origen de los productos, situados en las parcelas de los socios, hasta las instalaciones de la Cooperativa, los vehículos se apoyaran en las carreteras existentes junto a la implantación de la empresa. Así mismo, la expedición de los productos almacenados saldrá en camiones por las mismas carreteras.

10.4.- Ruidos y vibraciones.

En nuestro caso el principal foco de emisión de ruidos lo hemos centrado en la circulación de los distintos camiones y vehículos agrícolas encargados del transporte de los diferentes productos agrícolas que entran y salen de las instalaciones, que generarán unos niveles de emisión muy bajos para un tráfico de éstas características. No se transmitirán niveles de ruido que resulten molestos al vecindario, entre otras razones porque no existen viviendas en la zona y por la velocidad a la que recirculan los vehículos que se reducirá en los accesos a la parcela.

10.5.- Emisiones a la atmósfera.

Las actividades que se plantean llevar a cabo en las instalaciones existentes, como ya hemos indicado son de almacenamiento de productos vegetales como cereales, alfalfa empacada, algodón, almendra, etc., en el

interior de unas naves. No se prevé por tanto que se produzcan emisiones a la atmosfera.

10.6.- Utilización del agua y vertidos líquidos.

La utilización de agua prevista en las nuevas será muy reducida, las actividades de almacenamiento de productos agrícolas que se plantean no necesitan del uso o consumo de agua. Tal como se ha descrito se instalará una nueva instalación contra incendios que dispondrá de un tanque enterrado, construido en hormigón armado, donde se almacenarán 1200 m^3 de agua de los cuales se usará un máximo de 400 m^3 para el consumo previa potabilización y se reservan 800 m^3 para uso exclusivo en caso de incendio. El agua consumida se repondrá con el agua de lluvia caída sobre las cubiertas de los edificios.

10.7.- Generación, almacenamiento y eliminación de residuos.

No se prevé la generación de residuos, los edificios que se pretenden construir se utilizarán para almacenamiento de cereales, alfalfa, algodón, etc., actividades que no genera residuos.

Durante las operaciones de mantenimiento de los equipos y maquinaria instalados pueden producirse ocasionalmente algunos residuos como: recipientes que hubieran contenido aceites o lubricantes, trapos impregnados en aceite o grasas, fluorescentes usados, etc. Para estos residuos la Cooperativa deberá instalar una serie de contenedores de basura, que serán retirados por un gestor autorizado. En la medida de lo posible se procederá a la selección de los residuos para facilitar su posterior reciclado.

10.8.- Almacenamiento de productos.

Los cereales a almacenar en los edificios que se proyectan construir tales como trigo, maíz, girasol, etc., se almacenarán en el interior de las naves a granel, los camiones y remolques bascularán en su interior los

productos y una pala cargadora con la ayuda de un útil empujador remontará los cereales para acopiarlos en altura y aprovechar la capacidad de almacenamiento de la nave. La carga posterior de los camiones en el momento de su expedición se realizará con la misma pala cargadora.

Las pacas de alfalfa se almacenarán de forma ordenada montando una sobre otra, su descarga a la recepción, su manipulación para formar su acopio y su posterior descarga se realizará con la ayuda de un útil de cogida.

Ninguno de los productos almacenados llegará a las instalaciones con riesgo de fermentar y de provocar un incendio ya que se rechazarán mediante un control previo todos los cereales y pacas de alfalfa con humedad elevada.

Por tanto, podemos concluir que la ampliación proyectada no va a generar ningún riesgo medioambiental motivado por el tipo de producto a almacenar.

10.9.- Contaminación lumínica.

La iluminación nocturna exterior de las instalaciones, que será únicamente la necesaria para cuestiones de alumbrado nocturno y de seguridad, se plantea con un bajo nivel lumínico. No se prevé el uso de dispositivos susceptibles de producir contaminación lumínica según la legislación vigente, como puedan ser paneles de leds, láseres o proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios.

10.10.- Medidas de seguimiento y control que permitirán el mantenimiento de la actividad dentro de los límites permisibles.

Enunciaremos a continuación todos aquellos aspectos que han de tenerse en cuenta y que permitirán el desarrollo normal de la actividad desde un punto de vista medioambiental:

- Se cuidará el aspecto y limpieza general de las instalaciones.

- Existencia de contenedores para el depósito de los residuos sólidos que generará la actividad y contenedores específicos aptos para albergar los residuos generados en las operaciones de mantenimiento de equipos.
- El procedimiento que se debe llevar a cabo para una adecuada gestión se basará en separar en dos grupos los residuos sólidos urbanos, teniendo en cuenta que una gestión controlada de los inertes, que evite su contaminación, permitirá obtener un valor añadido de los mismos, facilitando su recuperación, reciclaje y valoración. Para el caso de no peligroso conviene evitar la mezcla entre ellos estableciendo algunos subgrupos (rechazos, productos caducados, papel, plásticos, chatarra, madera, etc.) atendiendo a la demanda de la gestión en cuanto a la recuperación y a la valoración. Cuando el destino de estos residuos sea la eliminación, esta se hará siempre en instalaciones autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente.
- Se deberá efectuar un correcto mantenimiento de la maquinaria móvil usada, con el fin de evitar emisiones sonoras superiores a los niveles establecidos en la legislación vigente, corrigiendo para ello posibles deficiencias de asentamiento, desajustes, desequilibrios mecánicos, etc.
- Se deberán adoptar medidas que eviten la producción de fuegos, como es el correcto mantenimiento de la instalación contra-incendios y la formación y adiestramiento continuado de la plantilla de personal.
- Los Gestores que se hagan cargo de la recogida de los diferentes residuos deberán estar autorizados por la Consejería de Medio Ambiente en orden al Cumplimiento de la Ley 22/2011 de residuos y suelos contaminados y el Decreto 73/2012, de 22 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

11.- PUESTOS DE TRABAJO.

Con la presente inversión planteada la Sociedad Cooperativa LA CAMPIÑA DE LEBRIJA pretende dar un paso importante en su capacidad productiva y en la gestión de los servicios que ofrece a sus socios, lo cual va a propiciar que se creen nuevos puestos de trabajo directos e indirectos.

Mano de obra directa:

PUESTO DE TRABAJO		Total
Operarios		4
Encargados		2
Técnicos Agrícolas		3
TOTAL		**9**

Mano de obra indirecta: Además de la mano de obra directa, la industria generará puestos de trabajo indirectos tanto en el cultivo de la materia prima como en el transporte y distribución de esta y el producto terminado.

PUESTO DE TRABAJO		Total
Administrativos		1
Gerentes		1
TOTAL		**2**

12.- CUMPLIMIENTO LOUA. (Capítulo V).

En este punto se establece una relación a modo de índice del cumplimiento de las exigencias establecidas por la *Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA) en su *Capítulo V. Las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable*. Se indica en el art. 42 en su punto 5. *"…el Proyecto de Actuación contendrá al menos las siguientes determinaciones:*

A. *Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.*
   En el apartado 1.3 de este Proyecto se identifica a la empresa promotora, además en los anexos 2, 3 y 4 se aporta información referente a la sociedad y su representante.

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

   a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
   Se indica en el apartado 1.2 del Proyecto y en los anexos 5, 6 y 7 se aporta información registral y legal de las parcelas.

   b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
   Los anexos 4, 5, 6 y 7 se aporta información registral y legal de las parcelas. (Fichas catastrales, notas simples y segregación).

   c) Características socioeconómicas de la actividad.
   El apartado 2 de este Proyecto recoge la información al respecto, además se aporta información en los anexos 4 y 9.

   d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las extensiones necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
   Se describe en los apartados 4, 5 y 6 de este Proyecto.

   e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

Se indica en el apartado 7 de este Proyecto.

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

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

Se describe en el apartado 8.1 de este Proyecto.

b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

Se describe en el apartado 8.3 de este Proyecto.

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.

Se describe en el apartado 8.2 de este Proyecto.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

Se describe en el apartado 8.5 de este Proyecto.

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

Se describe en el apartado 8.6 de este Proyecto.

D. *Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:*

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

Se describe en el apartado 9 de este Proyecto.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.

Se describe en el apartado 9 de este Proyecto.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de

Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

Trámite pendiente de la aprobación del Proyecto de Actuación, no obstante, se seguirán los plazos establecidos por la Ley según se indica en el apartado 7 de este Proyecto.

E. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

En el anexo 9 se aporta documentación referente a la justificación del ejercicio efectivo de la actividad.

13.- PRESUPUESTO DE LAS OBRAS.

El presupuesto por Capítulos de los edificios y obras complementarias que se pretenden construir tienen los siguientes presupuestos de inversión:

Cap. 01. NAVES DE ALMACENAMIENTO AGRÍCOLA (4.000 m²) ..... 1.204.000 €
Cap. 02. EDIFICIO DE OFICINAS (450 m²) ..... 365.850 €
Cap. 03. NAVE ALMACÉN FITISANITARIOS (225 m²) ..... 67.725 €
Cap. 04. DEPÓSITO AGUA CONTRA INCENDIOS Y CASETA BOMBEO ..... 96.750 €
Cap. 05. URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA ..... 191.700 €
Cap. 06. CONSTRUCCIÓN DE ACCESO DESDE LA CARRETERA ..... 87.600 €

TOTAL OBRA CIVIL .....2.013.625 €

Asciende el presente Presupuesto a la expresada cantidad de **DOS MILLONES TRECE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS (*2.013.625 €*)**

En Sevilla, noviembre de 2017

Fdo. Mariano Orte Maturana.
Ingeniero Industrial

PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DE USO AGRÍCOLA, NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OFICINAS.

Propietario: LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA.

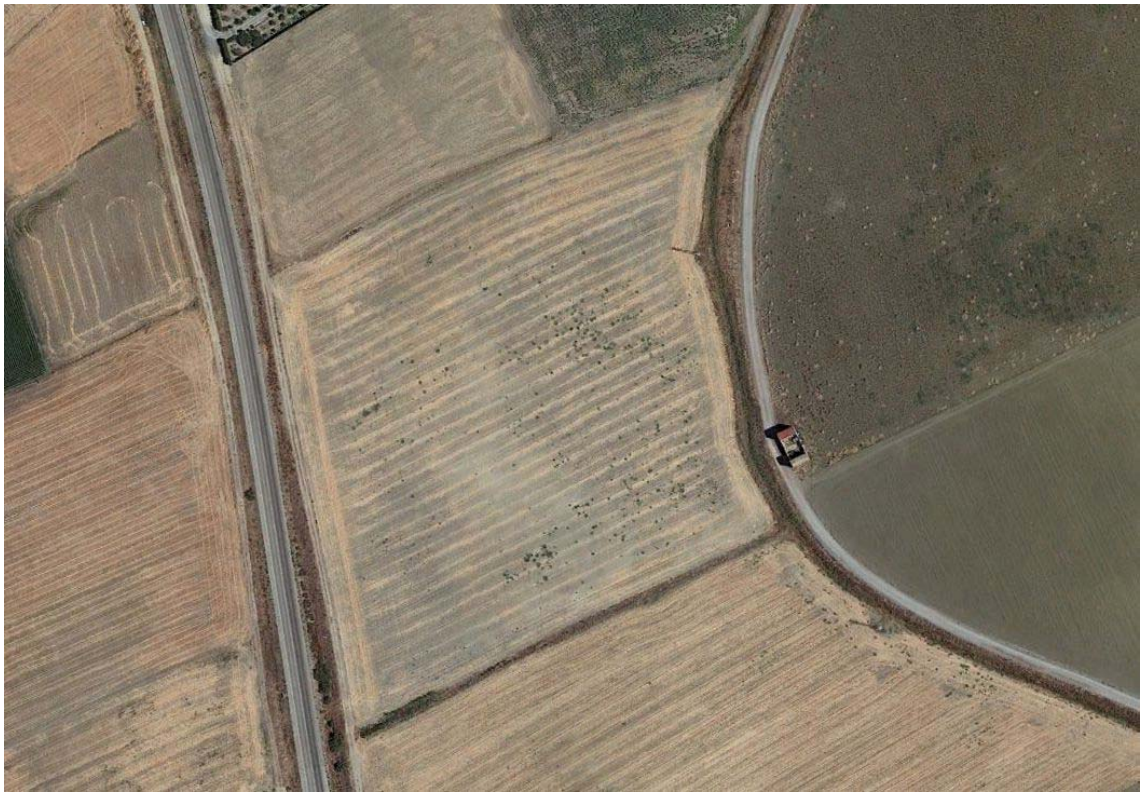
Situación: PARCELA 181, POLÍGONO 21
TÉRMINO MUNICIPAL DE LEBRIJA (SEVILLA).

II.- ANEXOS.

---

1. FOTOGRAFÍAS DE LA PARCELA.
2. FOTOCOPIA D.N.I. DEL REPRESENTANTE LEGAL.
3. FOTOCOPIA C.I.F. DE LA SOCIEDAD.
4. FOTOCOPIA ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD.
5. FICHA DEL CATASTRO DE LA PARCELA.
6. ESCRITURA DE SEGREGACIÓN Y COMPRA-VENTA DE LA PARCELA.
7. INFORMACIÓN REGISTRAL DE LA PARCELA.
8. JUSTIFICANTE DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO.
9. JUSTIFICACIÓN DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD.
10. PROPUESTA DEL NUEVO ACCESO.

1. FOTOGRAFÍAS DE LA PARCELA.



Vista aérea.

Vista desde el noroeste de la parcela.

Vista desde el suroeste de la parcela.

2. FOTOCOPIA D.N.I. DEL REPRESENTANTE LEGAL.

3. FOTOCOPIA C.I.F. DE LA SOCIEDAD.

4. FOTOCOPIA ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD.

5. FICHA DEL CATASTRO DE LA PARCELA.

6. ESCRITURA DE SEGREGACIÓN Y COMPRA-VENTA DE LA PARCELA.

7. INFORMACIÓN REGISTRAL DE LA PARCELA.

8. JUSTIFICANTE DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO.

9. JUSTIFICACIÓN DEL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD.

10. PROPUESTA DEL NUEVO ACCESO.

PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DE USO AGRÍCOLA, NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OFICINAS.

Propietario: LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA.

Situación: PARCELA 181, POLÍGONO 21
TÉRMINO MUNICIPAL DE LEBRIJA (SEVILLA).

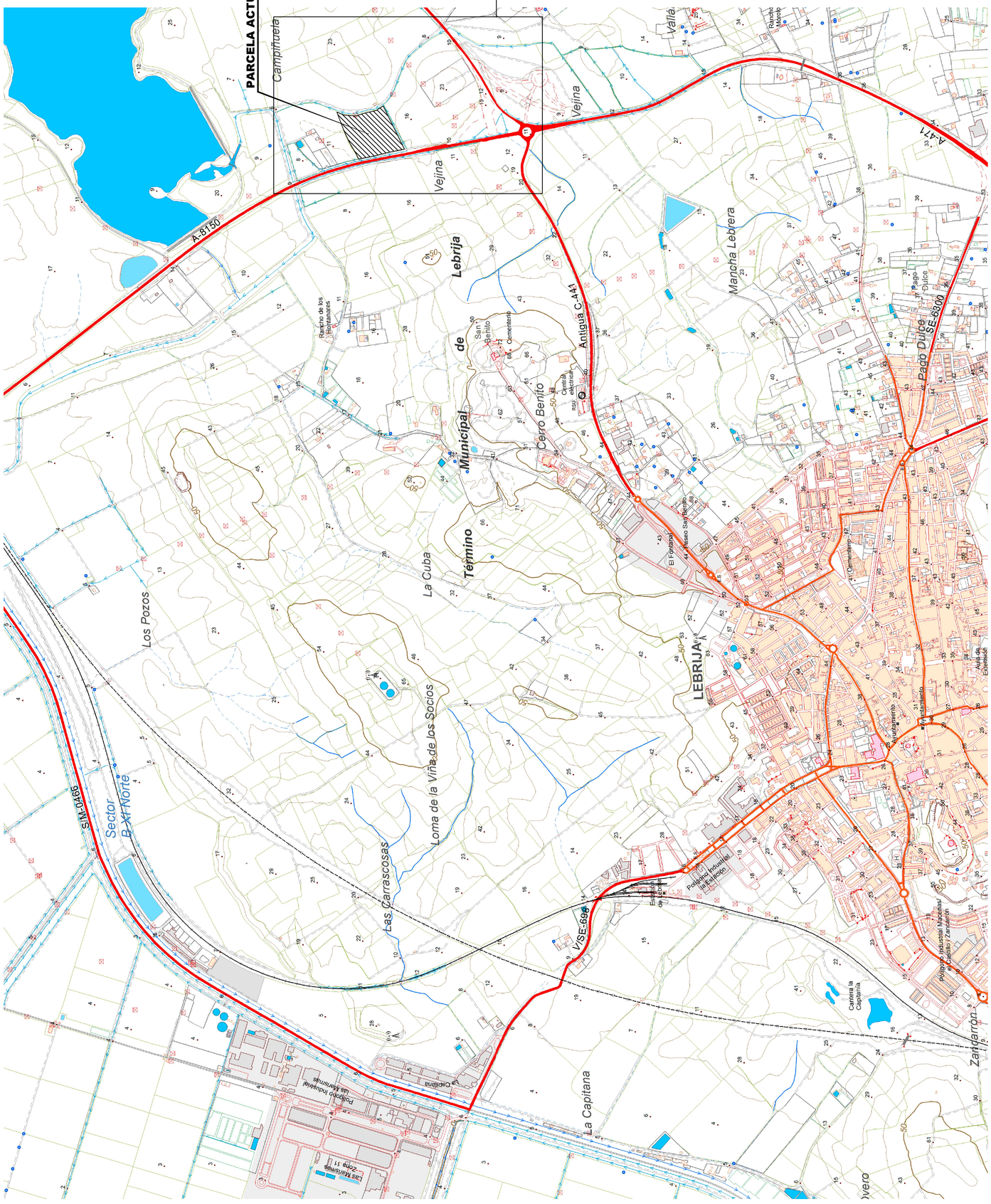
III.- PLANOS.

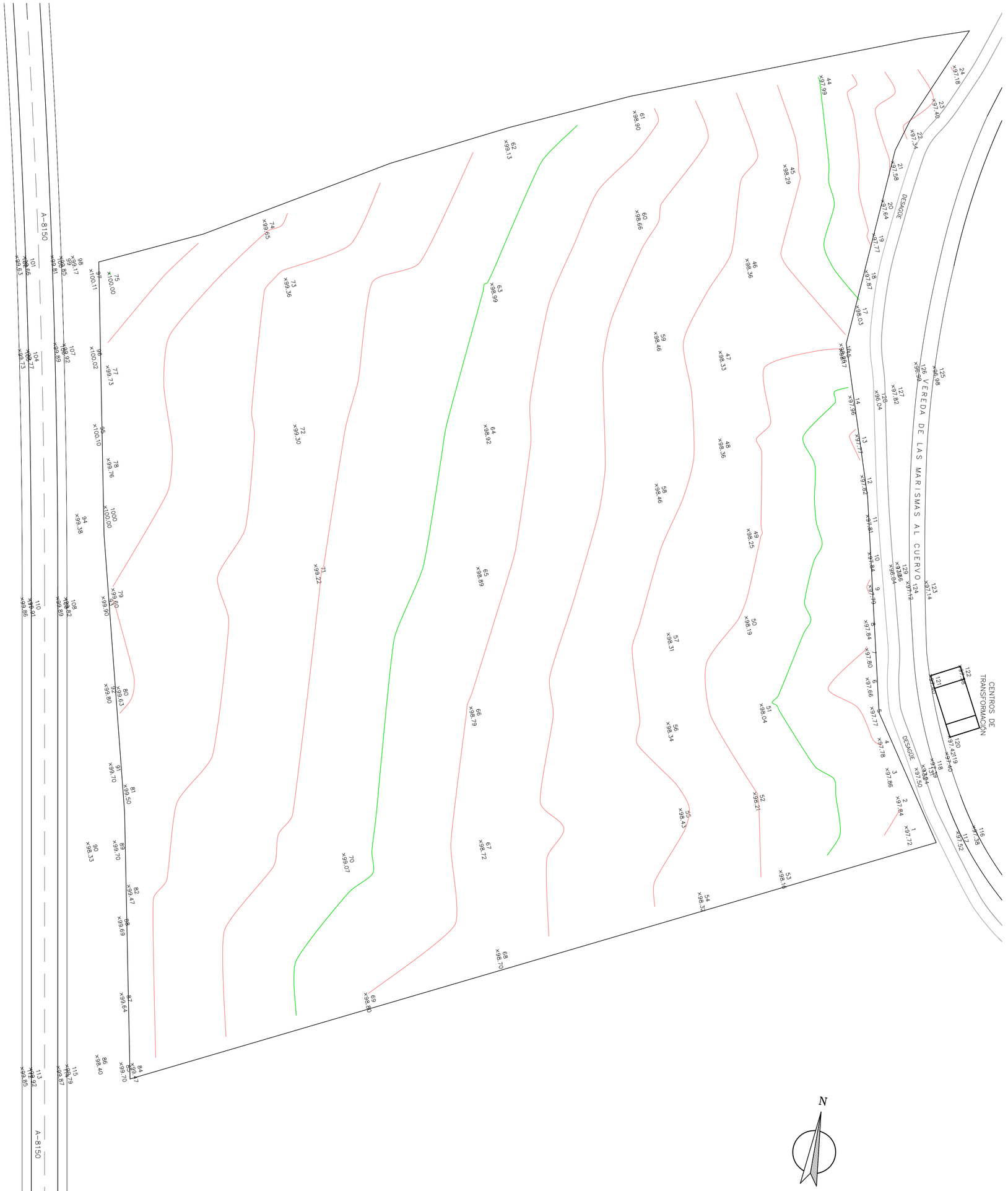
Nº ORDEN:	PLANO:	ING. INDUSTRIAL:		TÍTULO:		FECHA:
01	**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**	Mariano Orte Maturana	AIPORA INGENIERIA	**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DE USO AGRÍCOLA, NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OFICINAS**	SITUACIÓN / PROMOTOR: Carretera A8150, Km 0,5 margen derecho – Polígono 21, Parcela 181. LEBRIJA (SEVILLA), LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA	JUNIO 2018

EMPLAZAMIENTO
E: 1/5.000

N

SITUACIÓN
E: 1/10.000

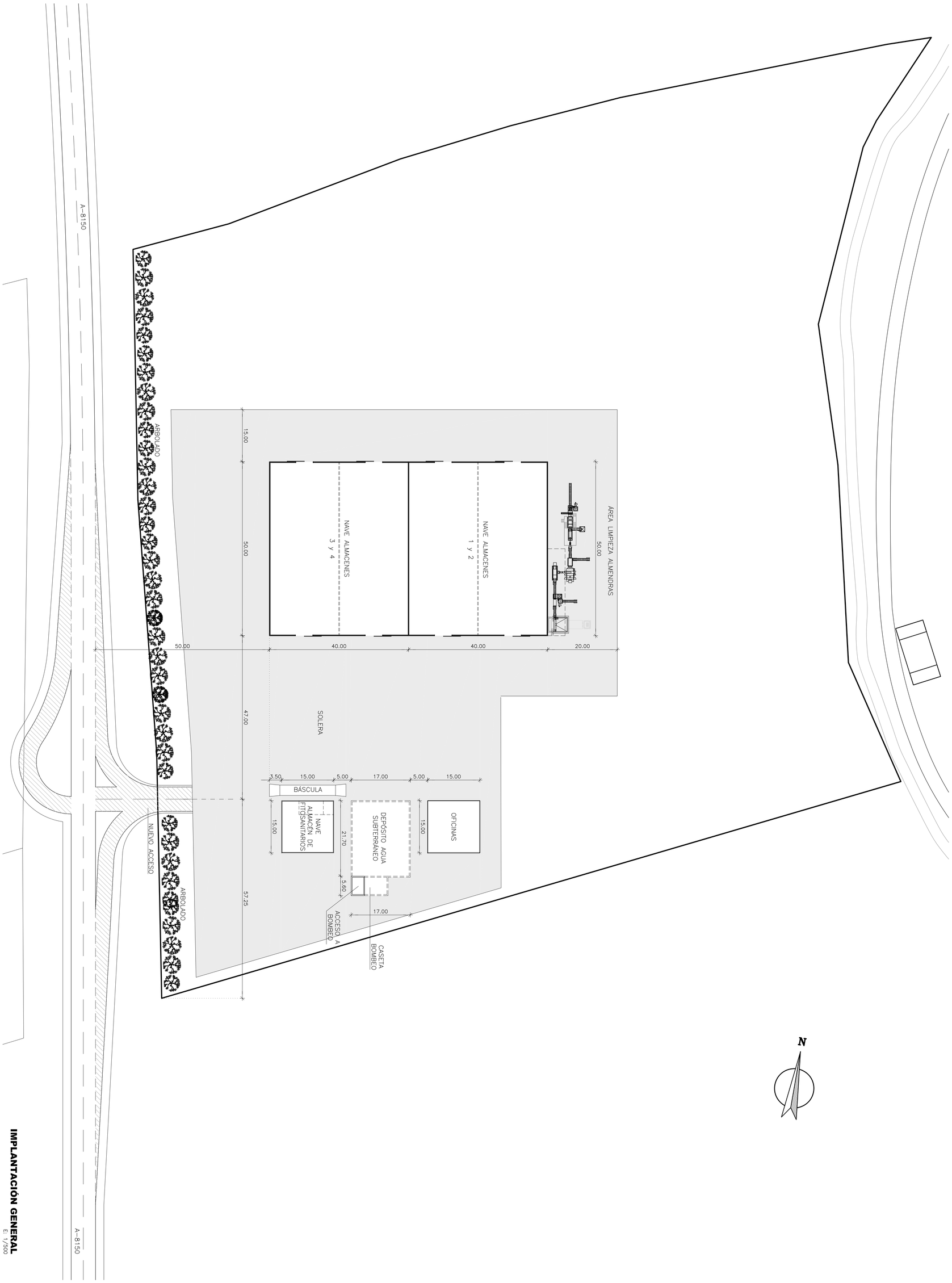




PLANTA GENERAL

E: 1/500

Nº ORDEN:	PLANO:	ING. INDUSTRIAL:		TÍTULO:		FECHA:
02	**ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA**	Mariano Orte Maturana	AIPORA INGENIERÍA	**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DE USO AGRÍCOLA, NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OFICINAS**	LA CAMPIÑA de LEBRIJA, s.coop. andaluza.	JUNIO 2018
				SITUACIÓN / PROMOTOR: Carretera A8150, Km 0,5 margen derecho – Polígono 21, Parcela 181. LEBRIJA (SEVILLA), LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA		



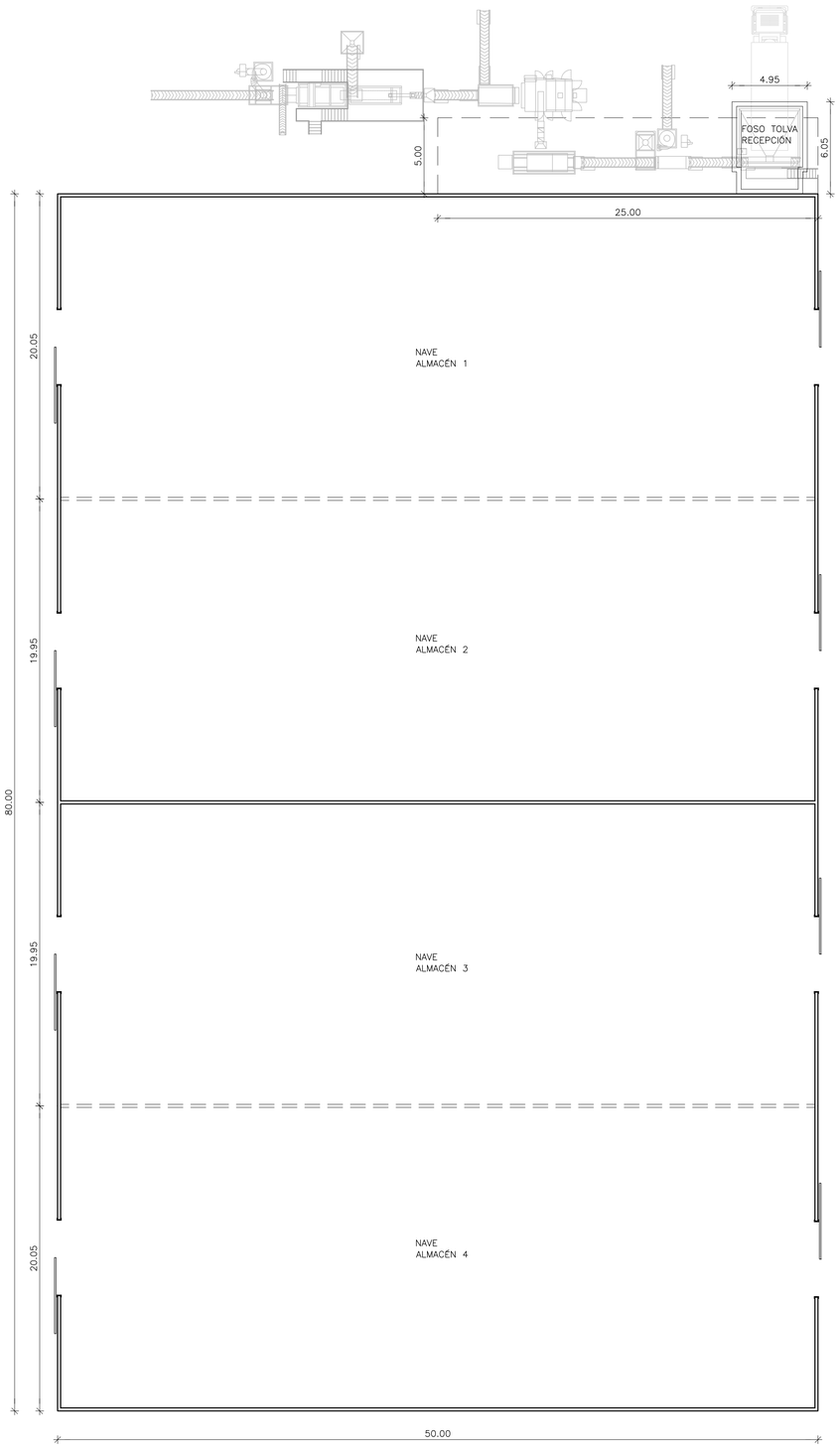
IMPLANTACIÓN GENERAL
E: 1/300

Nº ORDEN:	PLANO:	ING. INDUSTRIAL:		TÍTULO:	FECHA:
03	**IMPLANTACIÓN ACTUACIONES**	Mariano Orte Maturana	AIPORA INGENIERÍA	**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DE USO AGRÍCOLA, NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OFICINAS**	JUNIO 2018
				SITUACIÓN / PROMOTOR: Carretera A8150, Km 0,5 margen derecho – Polígono 21, Parcela 181. LEBRIJA (SEVILLA), LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA	LA CAMPIÑA de LEBRIJA, s.coop. andaluza.

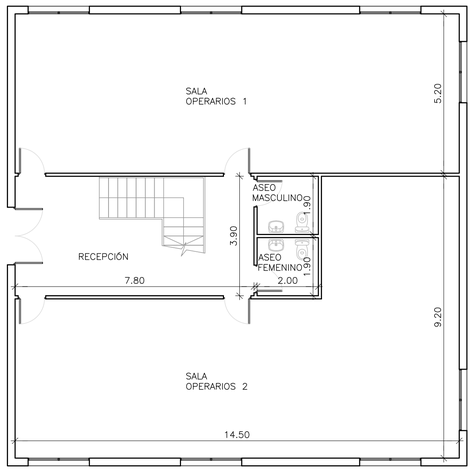
CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS	
LOCAL	SUPERFICIE
NAVES ALMACÉN (4 naves)	4.000,00 m²
OFICINAS PLANTA BAJA	225,00 m²
OFICINAS PLANTA ALTA	225,00 m²
NAVE FITOSANITARIOS	225,00 m²
DEPÓSITO SUBTERRÁNEO	No computa
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	**4675.00 m²**

CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES	
LOCAL	SUPERFICIE
OFICINAS	
PLANTA BAJA	
SALA OPERARIOS 1	75,40 m²
SALA OPERARIOS 2	93,40 m²
RECEPCIÓN	30,42 m²
ASEO MASCULINO	3,80 m²
ASEO FEMENINO	3,80 m²
PLANTA PRIMERA	
OFICINA 1	14,63 m²
OFICINA 2	14,63 m²
OFICINA 3	25.08 m²
OFICINA 4	14.85 m²
OFICINA 5	18.62 m²
OFICINA 6	18.62 m²
SALA DE REUNIONES	32.40 m²
PASILLO	44.01 m²
ASEO MASCULINO	3.60 m²
ASEO FEMENINO	3.60 m²
TOTAL	396.86 m²

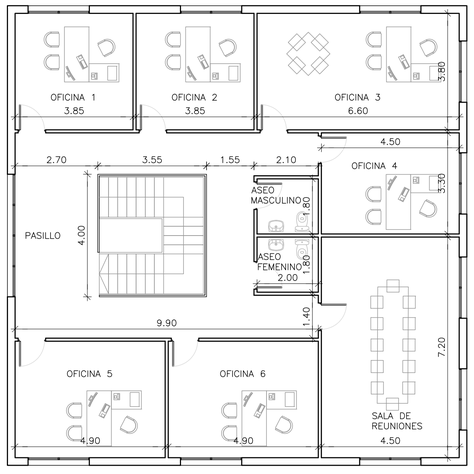
CUADRO DE SUPERFICIES ÚTILES	
LOCAL	SUPERFICIE
NAVES ALMACÉN	
NAVE ALMACÉN	979,60 m²
TOTAL 4 NAVES ALMACÉN	3.918,40 m²
DEPÓSITO AGUA SUBTERRÁNEO	
DEPÓSITO SUBTERRÁNEO	350,96 m²
CASETA BOMBEO	50,00 m²
TOTAL	400,96 m²
FITOSANITARIO	
ALMACÉN	174,68 m²
SALA CONTROL BÁSCULA	25,19 m²
ASEO	9.67 m²
TOTAL	209.53 m²
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	4.925,83 m²
TOTAL SUPERFICIE PARCELA	4,44 Ha



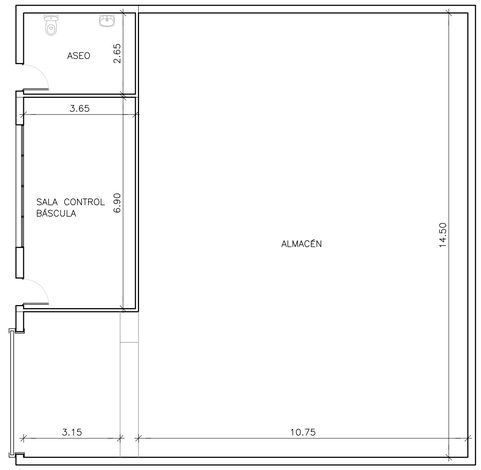
NAVES ALMACÉN
E: 1/200



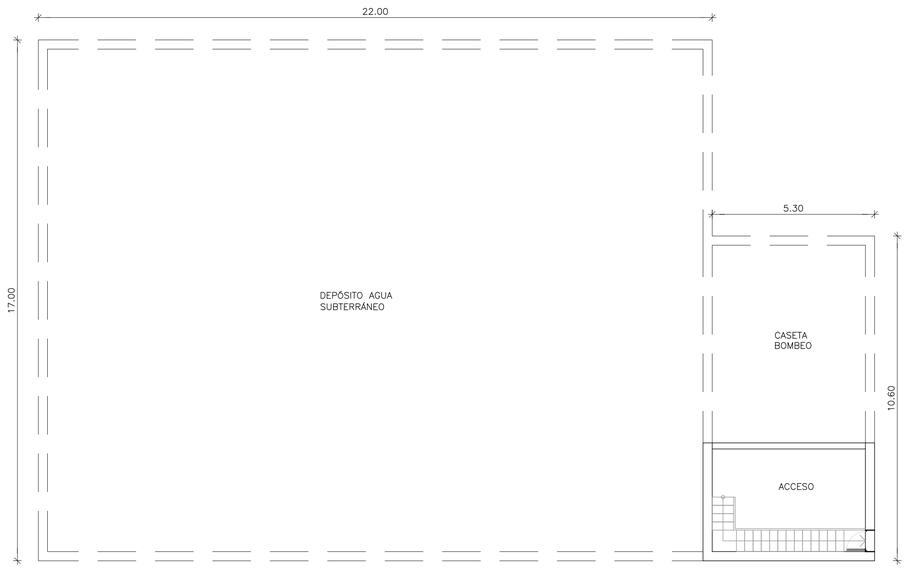
OFICINAS PB
E: 1/100



OFICINAS P1
E: 1/100



NAVE FITOSANITARIOS
E: 1/100



DEPÓSITO AGUA SUBTERRÁNEO
E: 1/100

FECHA: JUNIO 2018

La Campiña de Lebrija, s.coop. andaluza.

TÍTULO: **PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DE USO AGRÍCOLA, NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OFICINAS**

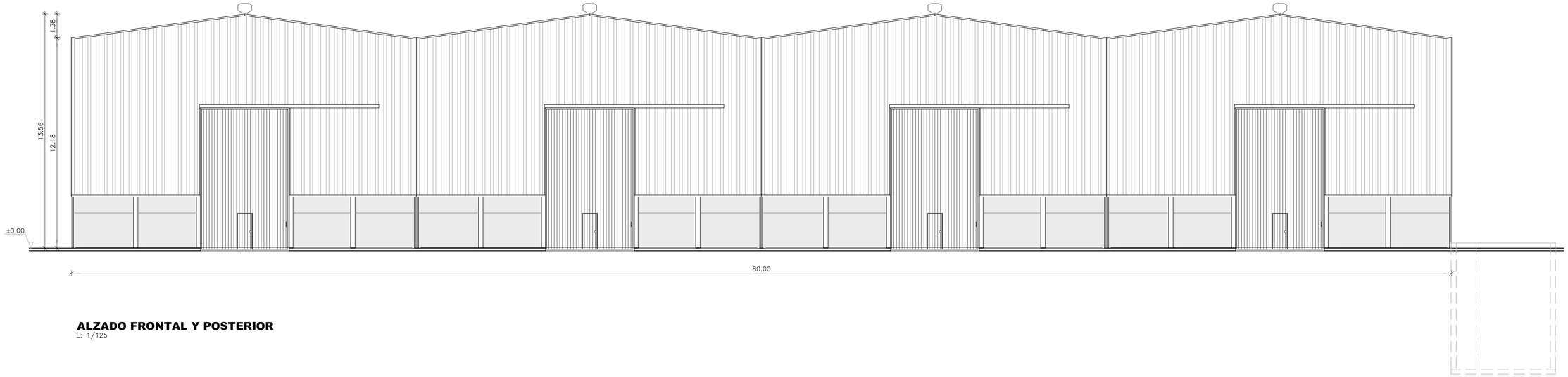
SITUACIÓN / PROMOTOR: Carretera A8150, Km 0,5 margen derecho – Polígono 21, Parcela 181. LEBRIJA (SEVILLA), LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA

AIPORA INGENIERÍA

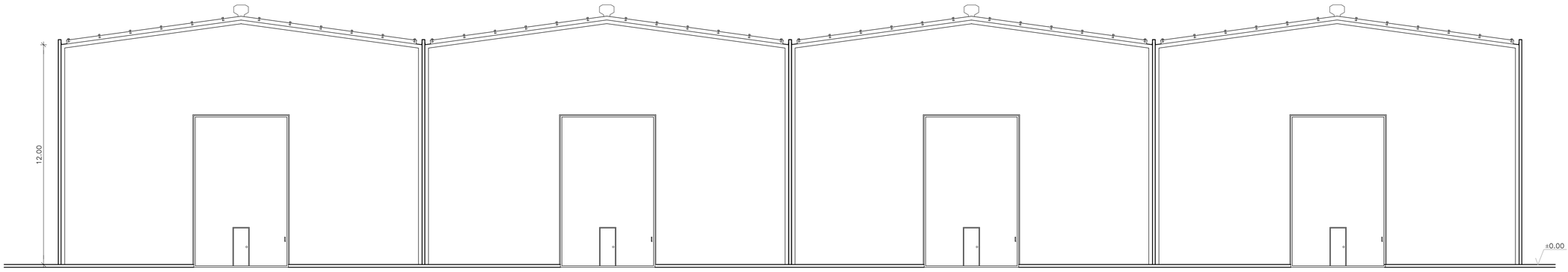
ING. INDUSTRIAL: Mariano Orte Maturana

PLANO: **DISTRIBUCIONES**

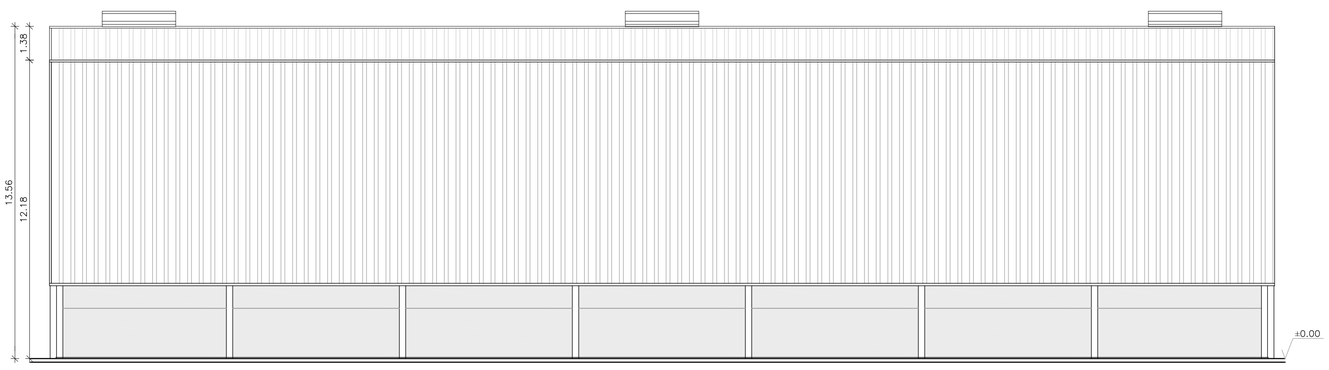
Nº ORDEN: **04**



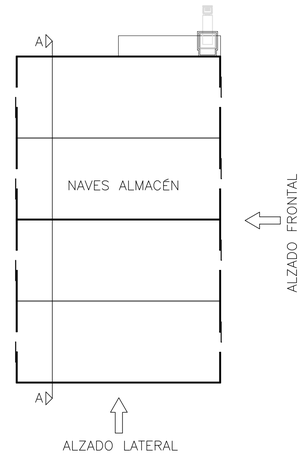
ALZADO FRONTAL Y POSTERIOR
E: 1/125



SECCIÓN A
E: 1/125



ALZADO LATERAL
E: 1/100



FECHA: JUNIO 2018

La Campiña de Lebrija, s.coop. andaluza.

PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DE USO AGRÍCOLA, NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OFICINAS

Carretera A8150, Km 0,5 margen derecho – Polígono 21, Parcela 181.
LEBRIJA (SEVILLA), LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA

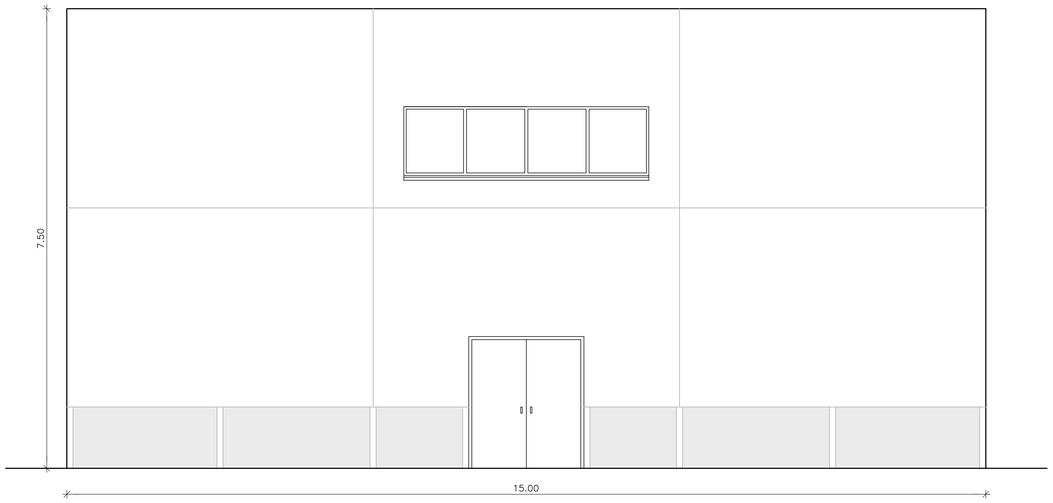
TÍTULO: DOCUMENTO DE SITUACIÓN / PROMOTOR:

AIPORA INGENIERÍA

ING. INDUSTRIAL: Mariano Orte Maturana

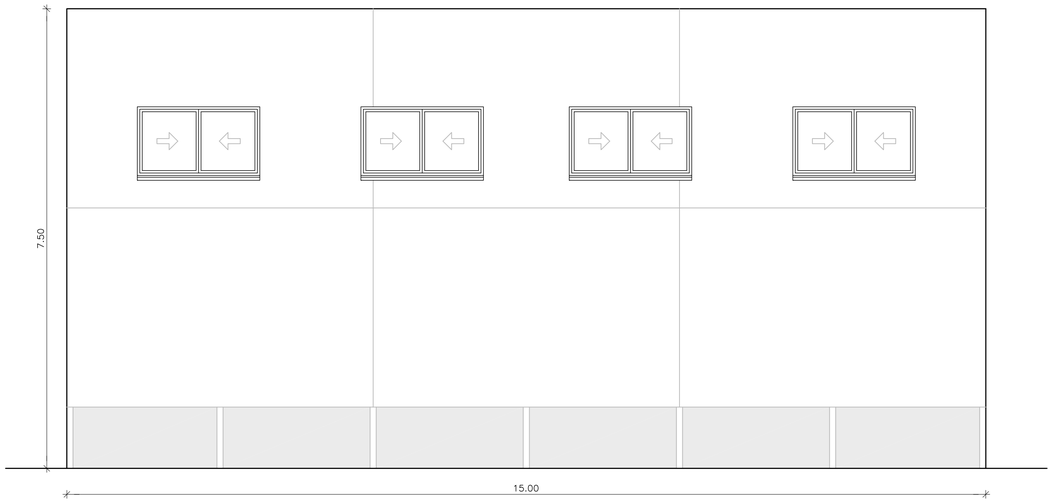
PLANO: **ALZADOS Y SECCIÓN NAVES ALMACÉN**

Nº ORDEN: **05.1**



ALZADO FACHADA
E: 1/50

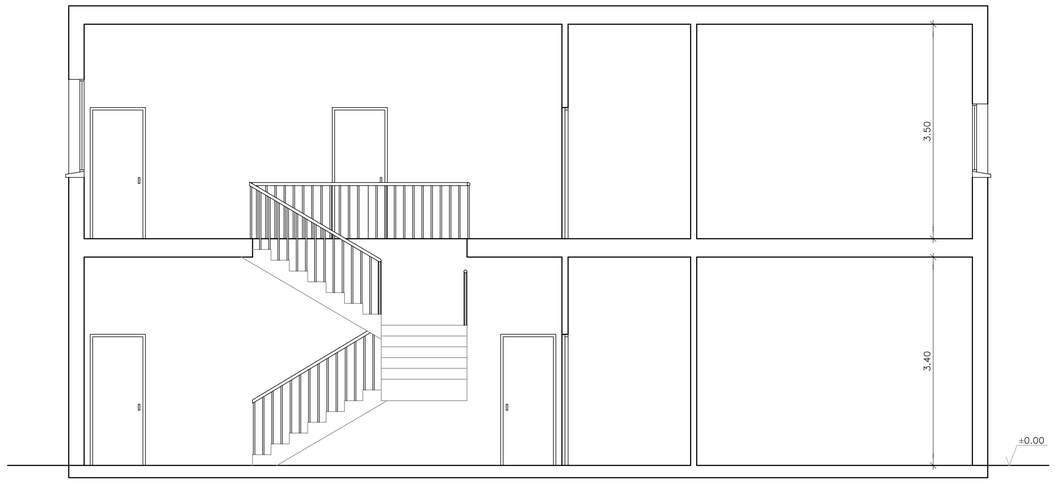
ALZADO DERECHO
E: 1/50



ALZADO TRASERO
E: 1/50

ALZADO IZQUIERDO
E: 1/50

SECCIÓN
E: 1/50



SECCIÓN
E: 1/50

FECHA: JUNIO 2018

LA CAMPIÑA de LEBRIJA, s.coop. andaluza

TÍTULO: **PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DE USO AGRÍCOLA, NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OFICINAS**

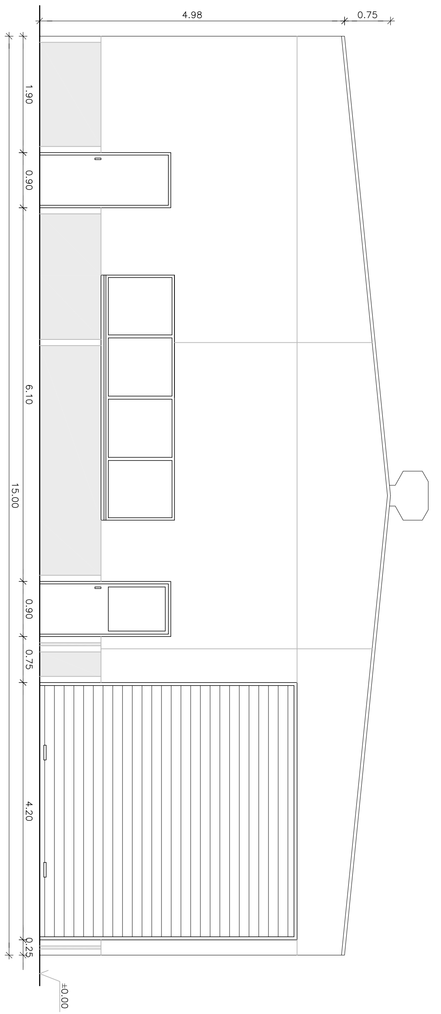
SITUACIÓN / PROMOTOR: Carretera A8150, Km 0,5 margen derecho – Polígono 21, Parcela 181. LEBRIJA (SEVILLA), LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA

AIPORA INGENIERÍA

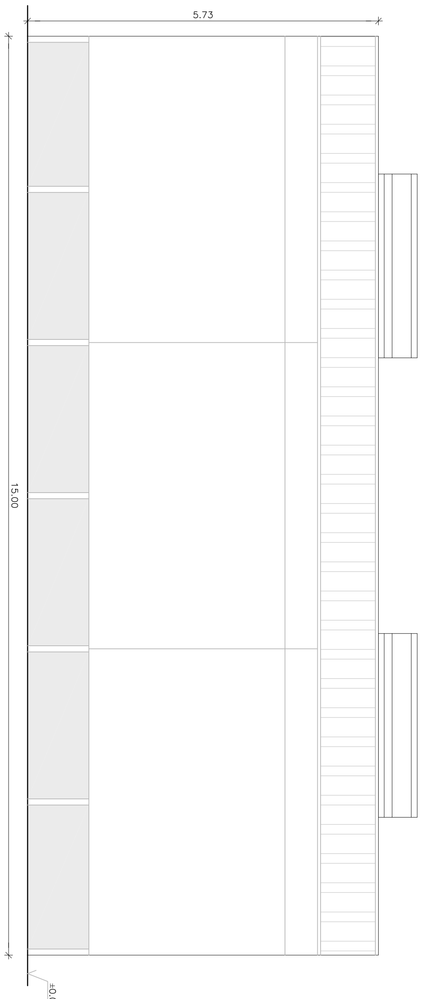
ING. INDUSTRIAL: Mariano Orte Maturana

PLANO: **ALZADOS Y SECCIONES EDIFICIO OFICINAS**

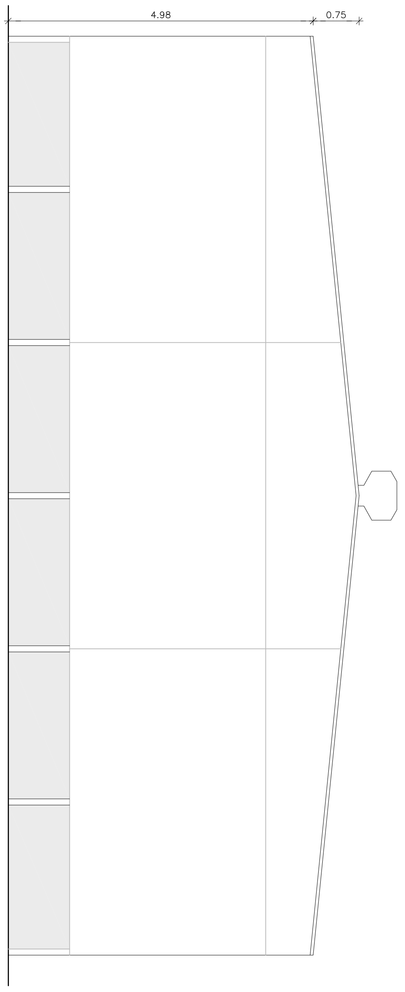
Nº ORDEN: **05.2**



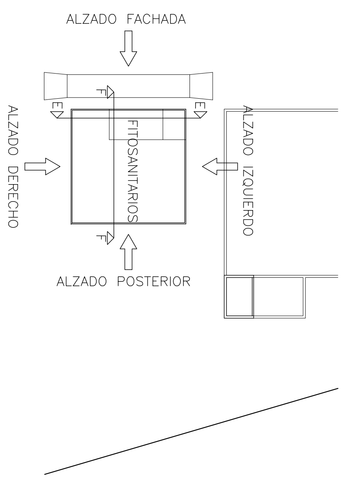
ALZADO FACHADA
E: 1/50

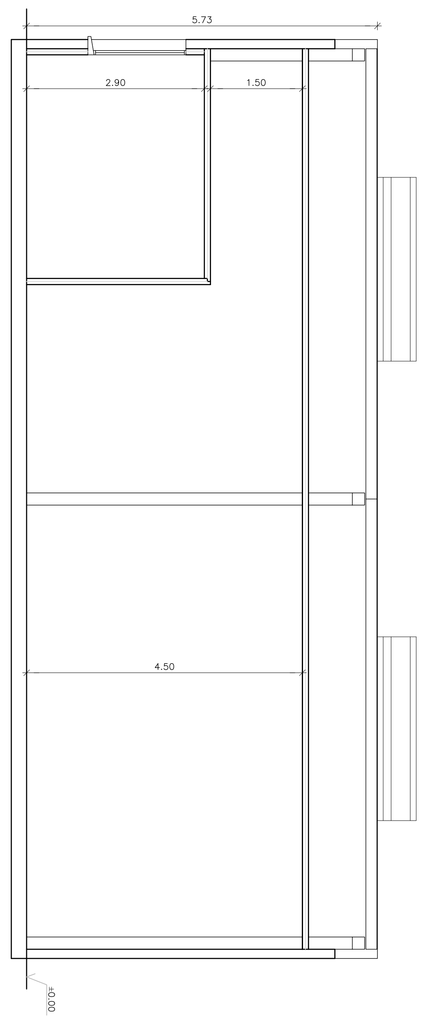


ALZADO IZQUIERDO Y DERECHO
E: 1/50

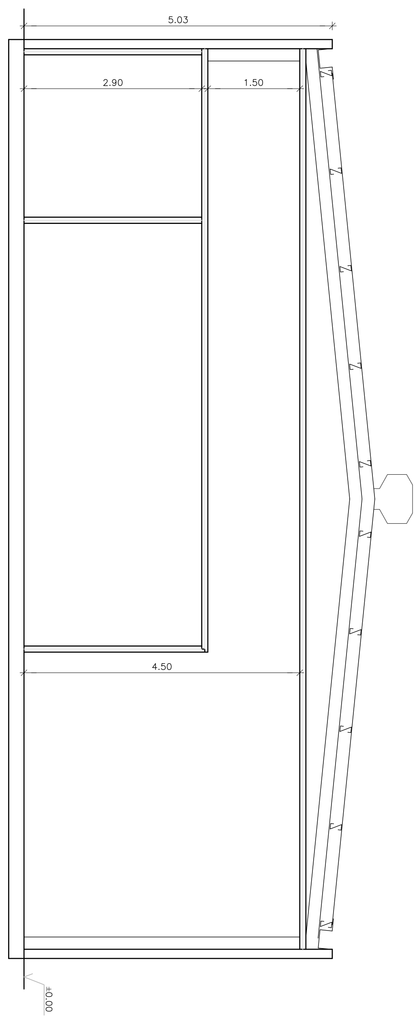


ALZADO POSTERIOR
E: 1/50



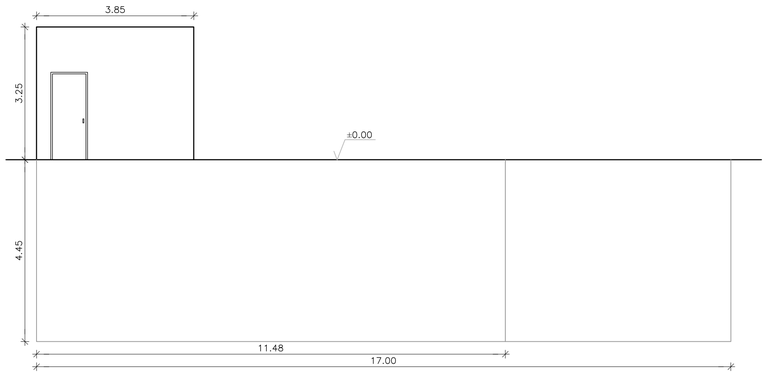


SECCIÓN F
E: 1/50

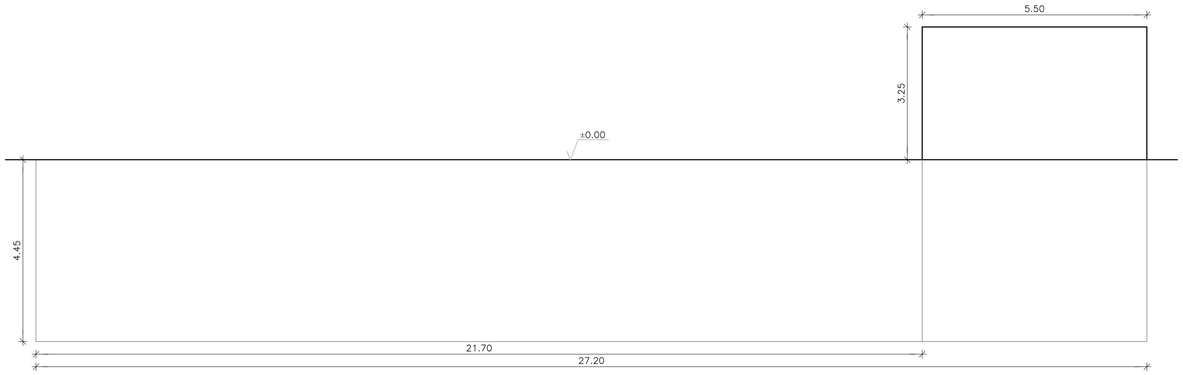


SECCIÓN E
E: 1/50

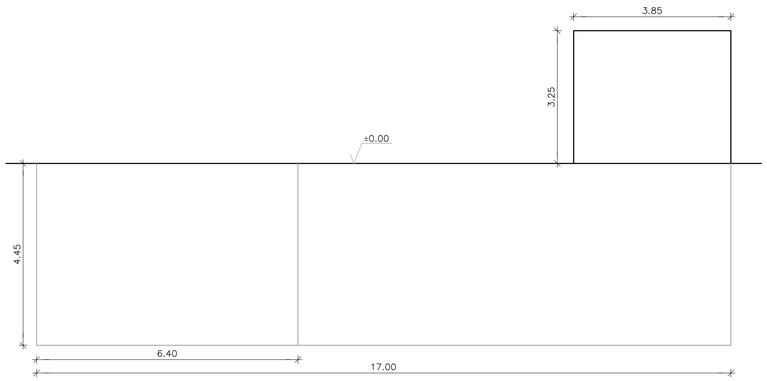
Nº ORDEN:	PLANO:	ING. INDUSTRIAL:		TÍTULO:	FECHA:
05.3	**ALZADOS Y SECCIONES** **NAVE ALMACÉN FITOSANITARIOS**	Mariano Orte Maturana	AIPORA INGENIERÍA	**PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DE USO AGRÍCOLA, NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OFICINAS** SITUACIÓN / PROMOTOR: Carretera A8150, Km 0,5 margen derecho – Polígono 21, Parcela 181. LEBRIJA (SEVILLA), LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA	La Campiña de Lebrija, s.coop. andaluza.	JUNIO 2018



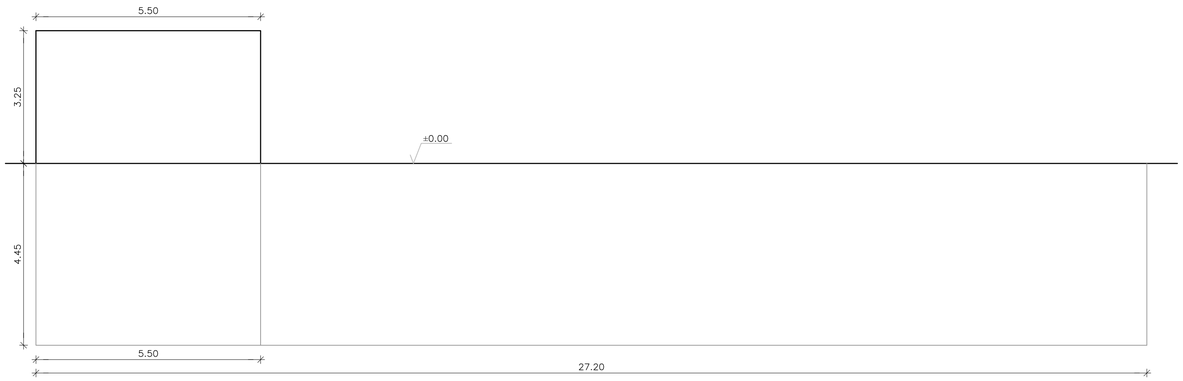
ALZADO FACHADA
E: 1/50



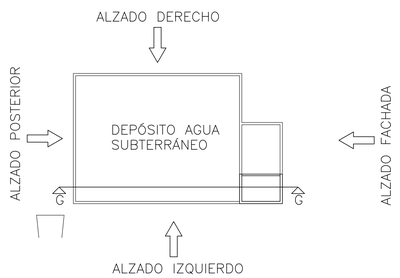
ALZADO IZQUIERDO
E: 1/50

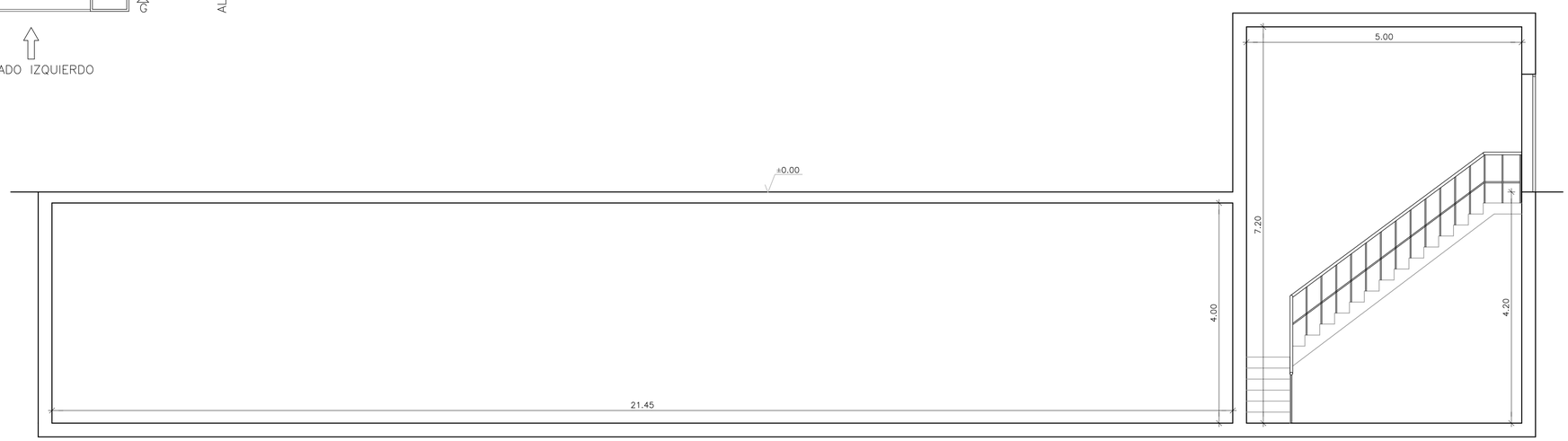


ALZADO POSTERIOR
E: 1/50



ALZADO DERECHO
E: 1/50





SECCIÓN G
E: 1/50

FECHA: JUNIO 2018

La Campiña de Lebrija, s.coop. andaluza.

TÍTULO: **PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DE USO AGRÍCOLA, NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OFICINAS**

SITUACIÓN / PROMOTOR: Carretera A8150, Km 0,5 margen derecho – Polígono 21, Parcela 181. LEBRIJA (SEVILLA), LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA

AIPORA INGENIERÍA

ING. INDUSTRIAL: Mariano Orte Maturana

PLANO: **ALZADOS Y SECCIONES DEPÓSITO AGUA SUBTERRÁNEO**

Nº ORDEN: **05.4**

Nº ORDEN:	PLANO:	ING. INDUSTRIAL:		TÍTULO:		FECHA:
06	AFECCIONES Y SERVIDUMBRES	Mariano Orte Maturana	AIPORA INGENIERIA	PROYECTO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NAVES DE USO AGRÍCOLA, NAVE ALMACÉN DE PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OFICINAS	SITUACIÓN / PROMOTOR: Carretera AB150, Km 0,5 margen derecho – Polígono 21, Parcela 181. LEBRIJA (SEVILLA), LA CAMPIÑA DE LEBRIJA, SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA	JUNIO 2018

ZONAS DE AFECCIÓN ARQUEOLÓGICA
E 1/10.000

PLANTA GENERAL
E 1/500

RESUMEN REGIMEN DE DISTANCIAS

50,00 m	LIMITE NO EDIFICACIÓN CARRETERAS CONVENCIONALES
20,89 m	SERVIDUMBRE VEREDA
10,00 m	DISTANCIA A LINDEROS
10,00 m	ZONA DE POLICÍA EN CAMINOS, DESAGÜES, ACEQUIAS