ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE VILCHES (JAÉN)

5686 *Aprobación definitiva del Estudio de Detalle "Reforma de Industria de Refinación de Aceite de Oliva". Publicación Texto Íntegro.*

Edicto

El Pleno de la Corporación Municipal de Vilches, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de febrero de 2017, adoptó acuerdo de aprobación definitiva del documento técnico completo referente a la reforma de la factoría de refinación de aceite de oliva, situada en la Ctra. La Carolina, nº. 29 de Vilches. El correspondiente estudio de detalle fue aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía nº 2016-0425 de fecha 5 de diciembre de 2016 y sometido a información pública durante el plazo de veinte días, no habiéndose presentado alegación alguna.

Dicha modificación se inscribió en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento el 6 de abril de 2017 al N.º ED/06, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos el 11 de mayo de 2017 al n.º 7328.

A continuación se inserta el texto íntegro, elevado ya a definitivo, a todos los efectos legales y especialmente al de su entrada en vigor.

ESTUDIO DE DETALLE DE PROYECTO DE REFORMA DE INDUSTRIA DE REFINACIÓN DE ACEITE DE OLIVA EN EL T.M. DE VILCHES (JAÉN)

Memoria

1. *Introducción*

Se redacta el presente estudio de detalle a petición de D. Gonzalo Guillén Benjumea, con N.I.F. 07493263-R, en representación de Aceites del Sur - Coosur, S.A., con C.I.F. A-80245129 y domicilio social en Crta. de La Carolina nº 29, en el término municipal de Vilches, Jaén.

El técnico redactor del presente Estudio de Detalle es el Ingeniero Agrónomo D. Nicolás Tejada Gómez, colegiado en el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Andalucía, con el número 1.029.

2. *Antecedentes y Objeto*

Aceites del Sur-Coosur, S.A. es propietaria de una industria ubicada en Ctra. de La Carolina, nº 29, en el término municipal de Vilches (Jaén), dedicada a la Refinación y Envasado de Aceites Vegetales Comestibles. Está inscrita en el Registro de Industrias Agroalimentarias de Andalucía con el nº 23/40.697 y cuenta con Autorización Ambiental Integrada para la

cve: BOP-2017-5686
Verificable en https://bop.dipujaen.es

actividad (Expte. AAI/JA/063), según Resolución de fecha 24 de marzo de 2008 de la Delegación Provincial de Jaén de la Consejería de Medio Ambiente.

La parcela donde se ubica la planta tiene una superficie total de 60.725 m² (26.222 m² edificados). La calificación del suelo es industrial, y su referencia catastral es 4803002VH5340S0001XQ. Está situada a unos 2 Km., del centro de Vilches, y linda en su mayor parte con terrenos dedicados al cultivo de olivar, y el acceso a la parcela se realiza a través de la Crta. de La Carolina a Vilches. Las coordenadas UTM del centro de la parcela son las siguientes:

X = 454.578; Y = 4.230.135; Huso 30

La industria se abastece de agua, de la Red Municipal, canalizando todos los vertidos de la misma, tanto las aguas pluviales y residuales sanitarias como las residuales de proceso hacia la Red de Saneamiento Municipal, previo tratamiento en la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), de las residuales de proceso.

La industria cuenta con unas instalaciones dedicadas a refinación química de aceites vegetales, de 250 Tm/24 h de capacidad, y proyecta sustituirlas por otras dedicadas a refinación física de aceites vegetales, de 300 Tm/24 h de capacidad. Y para alojar las instalaciones y equipos proyectados es necesario construir una nave rectangular de 165 m², de dimensiones 11 m x 15 m, y 18 m de altura.

Las Normas Subsidiarias vigentes de Vilches establecen, para suelo urbano de uso industrial, una altura máxima permitida de 7,50 m, y un número máximo de plantas de 2. Pero en una Modificación Puntual de las Normas de Planeamiento Urbanístico Municipal, aprobada definitivamente el 11 de mayo de 2006 (BOP del 19/08/2006), se establece que en suelos clasificados como Suelo Urbano, calificación ZI Industrial (como es el caso de la parcela ocupada por Aceites del Sur-Coosur, S.A.), se permitirán en casos específicos suficientemente justificados la reordenación de volúmenes a consecuencia de actuaciones singulares que necesiten parámetros de altura o números de plantas distintos de los referidos por las normas.

Así que el objeto del presente “Estudio de detalle de Proyecto de reforma de industria de refinación de aceite de oliva en el T.M. de Vilches (Jaén)” es justificar la modificación de los parámetros urbanísticos necesaria para la concesión de Licencia Municipal a la actuación proyectada por Aceites del Sur-Coosur, S.A., y su posterior ejecución.

3. *Condiciones Urbanísticas Actuales*

3.1. Normas Subsidiarias Vigentes

Las determinaciones urbanísticas básicas sobre los terrenos del ámbito de actuación del presente Estudio de Detalle son las establecidas en las vigentes Normas Subsidiarias de Vilches, a las que se incorporó una Modificación Puntual de las Normas de Planeamiento Urbanístico Municipal (Nuevas Condiciones en Suelo Urbano Industrial), aprobada definitivamente el 11 de mayo de 2006 (BOP del 19/08/2006).

Esta modificación afecta al Punto 2 del Artículo 26 del Capítulo 1, del Título Segundo, en el que incluye una condición complementaria dentro de las Condiciones de Volumen, y realiza

cve: BOP-2017-5686
Verificable en https://bop.dipujaen.es

dos aclaraciones en las Condiciones de Uso, quedando redactado como sigue:

Artículo 26.- Regulación de las distintas calificaciones

2. Industrial

Definición

Corresponde a las áreas ocupadas por industrias de tamaño medio y potencia instalada media, en las áreas periféricas al casco urbano. Las industrias existentes en zonas residenciales perderán su calificación como industrial al cesar su actividad.

Condiciones de Volumen

• Altura máxima permitida en m: 7,5
• Número de plantas: 2
• Ocupación máxima del solar: 80%
• Retranqueos a frente de calle en m: 5
• Retranqueos a linderos en m: 3
• Tipología edificatoria: edificación aislada

Se permitirá en casos específicos suficientemente justificados, como consecuencia de actuaciones singulares que necesiten parámetros de altura o número máximo de plantas distintos a los definidos anteriormente, la ordenación de volúmenes a través de un Estudio de Detalle.

Condiciones de Uso

Usos permitidos: Almacenes (tipos C y D), Estaciones de Servicio, Garaje- aparcamiento (tipo 3), Industrial (tipos C, D y E)

Usos compatibles: Comercial (tipos B y C), Garaje-aparcamiento (tipos 1 y 2), Industrial (tipos A y B), Vivienda compatible, Servicios Urbanos de infraestructuras básicas (tipos 1 y 2, y tipo 3 cuando se trate de instalaciones e infraestructuras propias de la actividad).

Usos prohibidos: Almacenes (tipo A y B), Asistencial, Comercial (tipo A), Deportivo, Docente, Espectáculos y recreativos, Hotelero, Sanitario, Servicios Administrativos, Servicios Urbanos (tipo 3, cuando se trate de instalaciones e infraestructuras generales), Socio-cultural, Oficinas.

3.2. Estudio de Detalle aprobado en 2007

De acuerdo con el procedimiento establecido en las NN.SS., el 19 de abril de 2007 el Ayuntamiento de Vilches aprobó definitivamente un Estudio de Detalle de la parcela ocupada por Aceites del Sur-Coosur, S.A., cuyo alcance era regularizar las edificaciones existentes, y que dejaba redactado como sigue el citado artículo 26 de las Normas Subsidiarias vigentes:

Condiciones de Volumen

cve: BOP-2017-5686
Verificable en https://bop.dipujaen.es

• Altura máxima permitida en m:

Para la edificación, la altura máxima será de 20 mts, o en su defecto la que determinen las instalaciones que alberga para el correcto funcionamiento del complejo industrial.

Para actuaciones singulares, tales como instalaciones necesarios para el correcto funcionamiento del complejo industrial (como por ejemplo, torres de refrigeración, chimeneas, sala de calderas, etc…) la altura no presentara un límite previamente fijado.

• Número de plantas: 4
• Ocupación máxima del solar: 80%
• Retranqueos a frente de calle en m: 5
• Retranqueos a linderos en m: 3
• Tipología edificatoria: edificación aislada

Las condiciones urbanísticas de la parcela de actuación se mantienen, ya que no se afectara en ningún momento a la volumetría actual, edificabilidad, ocupación, etc. y se respeta la distancia mínima de la edificación actual a los linderos.

3.3. Estudio de Detalle aprobado en 2009

El 27 de mayo de 2009 el Ayuntamiento de Vilches aprobó definitivamente un nuevo Estudio de Detalle de la parcela, vinculado a la construcción de un almacén automático de productos acabados, que incluía la siguiente redacción del artículo 26 de las Normas Subsidiarias vigentes:

Condiciones de Volumen

- Altura máxima permitida en m: Para la edificación, la altura máxima será de 30 m, o en su defecto la que determinen las instalaciones que alberga para el correcto funcionamiento del complejo industrial.

Para actuaciones singulares, tales como instalaciones necesarios para el correcto funcionamiento del complejo industrial (como por ejemplo, torres de refrigeración, chimeneas, sala de calderas, etc…) la altura no presentara un límite previamente fijado.

- Número de plantas: 4
- Ocupación máxima del solar: 80%
- Retranqueos a frente de calle en m: 5
- Retranqueos a linderos en m: 3
- Tipología edificatoria: edificación aislada

En el Plano nº 3.- Ordenación tras estudios de detalle (año 2007 y año 2009) se recoge la ordenación resultante tras la aprobación de los documentos citados.

4. *Condiciones Urbanísticas Proyectadas*

4.1. Justificación de la Necesidad

El objetivo del Proyecto de reforma de industria de refinación de aceite de oliva en el T.M.

cve: BOP-2017-5686
Verificable en https://bop.dipujaen.es

de Vilches (Jaén) que da lugar a este Estudio de Detalle es la sustitución de las instalaciones dedicadas a refinación química de aceites vegetales, de 250 Tm/24 h de capacidad, por otras dedicadas a refinación física de aceites vegetales, de 300 Tm/24 h de capacidad. Esta reforma de la industria permitirá que los aceites refinables de menos de hasta 7º de acidez libre sean tratados sin necesidad de neutralización química previa, operación que implica el uso de NaOH y la producción de sales sódicas, que han de ser eliminadas del aceite mediante el lavado posterior.

Se reducirá notablemente el consumo de agua en la operación de lavado, y en cuanto al consumo de energía eléctrica, los nuevos equipos proyectados son energéticamente más eficientes que aquellos a los que sustituyen, de modo que se reduce el consumo de energía del proceso.

El diseño de los equipos industriales que permiten estas modificaciones del proceso de producción, cuyos efectos principales son una mayor eficiencia energética y una disminución de los impactos ambientales de la actividad, obliga a la construcción de un edificio de más de 2 plantas, y a la instalación de unas torres de tratamiento del aceite (desodorización y desacidificación) cuya altura, al igual que la del edificio, es superior a 7,5 m.

Por lo tanto, queda justificada la necesidad de modificar las Condiciones de Volumen de acuerdo con lo establecido en el Artículo 26.2 de las Normas Subsidiarias vigentes se regulan las condiciones del suelo industrial:

Se permitirá en casos específicos suficientemente justificados, como consecuencia de actuaciones singulares que necesiten parámetros de altura o número máximo de plantas distintos a los definidos anteriormente, la ordenación de volúmenes a través de un Estudio de Detalle.

4.2. Normativa Urbanística Propuesta

Para la implantación del Proyecto de reforma de industria de refinación de aceite de oliva en el T.M. de Vilches (Jaén) es necesario modificar las Condiciones de Volumen de la parcela ocupada por la industria, como se indica a continuación:

Artículo 26.- Regulación de las distintas calificaciones

2. Industrial.

Condiciones de Volumen

• Altura máxima permitida en m: 22
• Actuaciones singulares (torres de refrigeración, chimeneas, sala de calderas, etc…) No limitada
• Número de plantas: 4
• Ocupación máxima del solar: 80%
• Retranqueos a frente de calle en m: 5
• Retranqueos a linderos en m: 3
• Tipología edificatoria: edificación aislada

cve: BOP-2017-5686
Verificable en https://bop.dipujaen.es

En el Plano Nº 4 se representa gráficamente el Planeamiento Proyectado.

Vilches (Jaén), 23 de noviembre de 2016

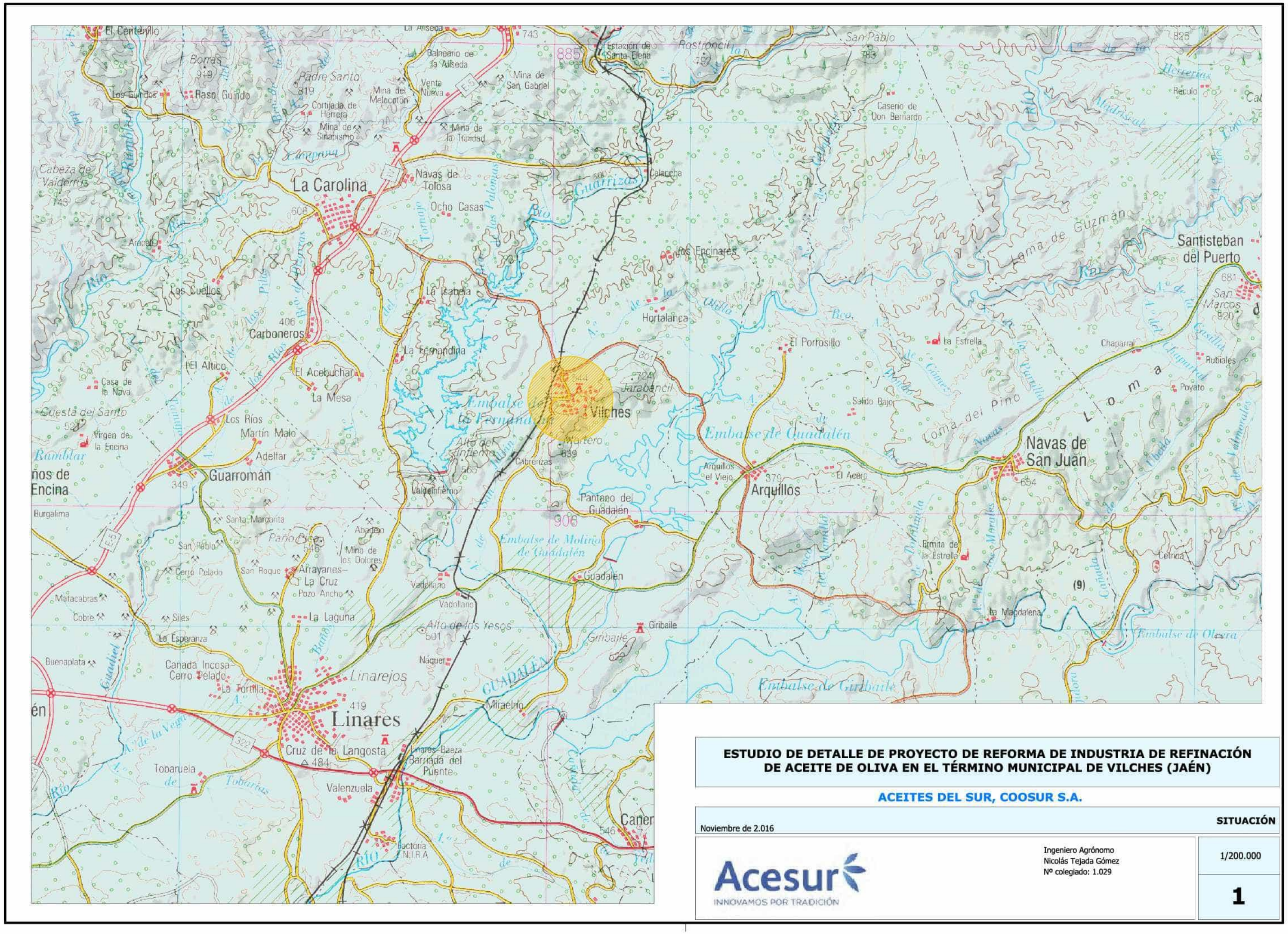
Fdo.: Nicolás Tejada Gómez

Ing. Agrónomo colegiado nº 1.029

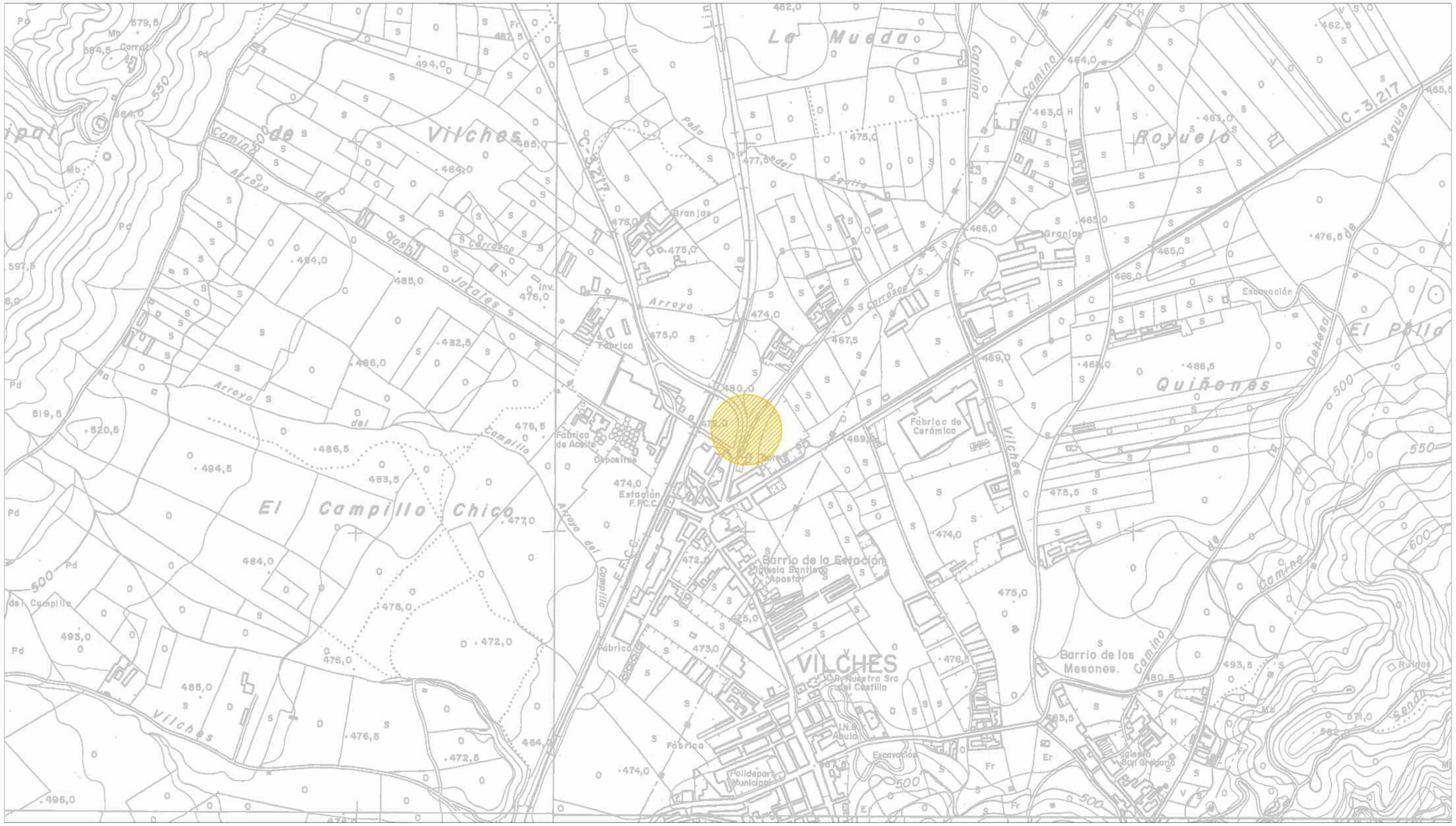
PLANOS

cve: BOP-2017-5686
Verificable en https://bop.dipujaen.es

COIAA
Visado : 1600850 Exp : 201600670
ANEXO A : 1600850
24/11 2016
Habilitación Profesional



cve: BOP-2017-5686
Verificable en https://bop.dipujaen.es



ESTUDIO DE DETALLE DE PROYECTO DE REFORMA DE INDUSTRIA DE REFINACIÓN DE ACEITE DE OLIVA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VILCHES (JAÉN)

ACEITES DEL SUR, COOSUR S.A.

Noviembre de 2.016

LOCALIZACIÓN

Acesur
INNOVAMOS POR TRADICIÓN

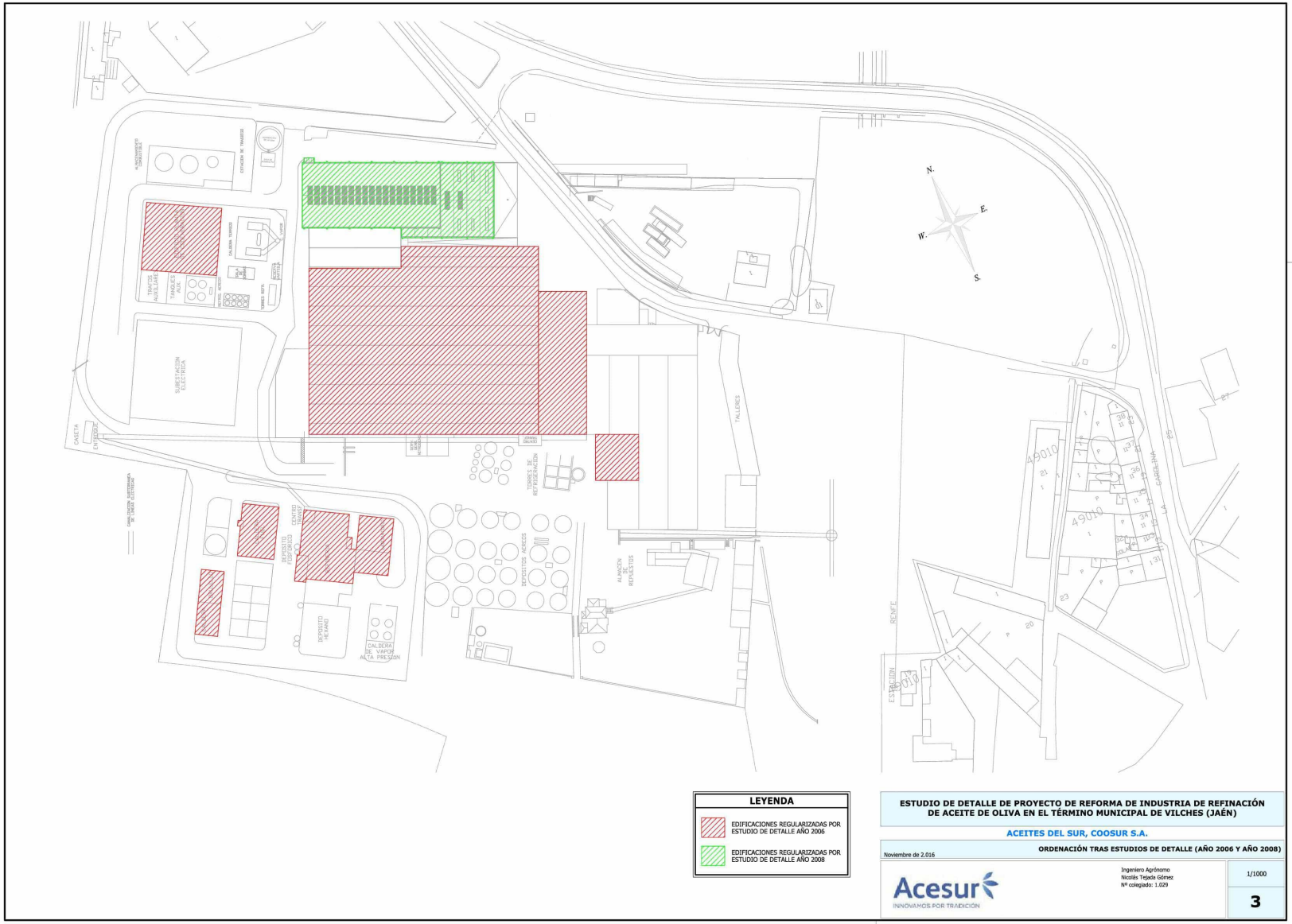
Ingeniero Agrónomo
Nicolás Tejada Gómez
Nº colegiado: 1.029

1/10.000

2

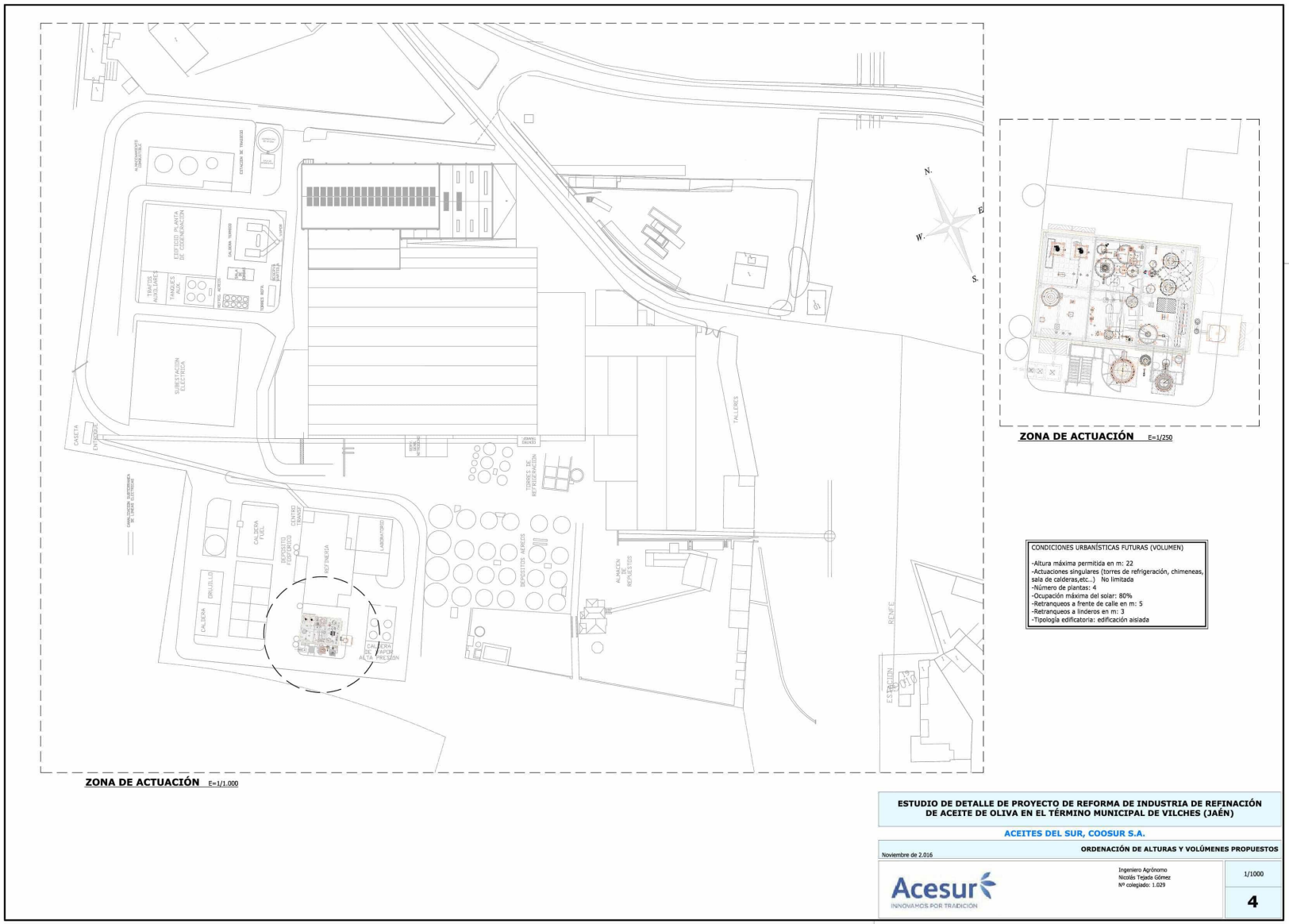
COIAA
Visado : 1600850 Exp : 201600670
ANEXO A : 1600850
Validación www.agronomo.es [OHOOWZESU9I5OVY]
24/11 2016
Habilitación Profesional
Col. nº 0001029 NICOLÁS TEJADA GÓMEZ

Visado : 1600850
Exp.: 201600670
ANEXO A : 1600850
Habilitación Profesional
2016 24/11
COIIAA



cve: BOP-2017-5686
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Visado : 16008S0
Exp.: 201600670
ANEXO A : 16008S0
Habilitación Profesional
2016 24/11
COIIAA



Lo que se hace público para general conocimiento.

cve: BOP-2017-5686
Verificable en https://bop.dipujaen.es

Vilches, a 12 de Diciembre de 2017.- El Alcalde-Presidente, BARTOLOMÉ GUIJO TORRICO.

cve: BOP-2017-5686
Verificable en https://bop.dipujaen.es