

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE VILCHES (JAÉN)

2018/622 *Estudio de detalle para Proyecto de almacén logístico de industria de envasado de aceite.*

Edicto

Por Acuerdo del Pleno de fecha 29 de enero de 2018, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle presentado por Aceites del Sur - Coosur, S.A. representada por D. Gonzalo Guillén Benjumea, para realizar las obras de construcción de un almacén logístico en industria de envasado de aceite, situada en la parcela identificada con la catastral 4803002VH5340S0001XQ, Ctra. A-6107 de La Carolina, nº 29 de Vilches.

Asimismo, con fecha 2 de febrero de 2018, se procedió al depósito e inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos al nº. ED/7.

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 Almacén Logístico en Industria de Envasado de Aceite 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 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 necesita ampliar su capacidad de almacenamiento de materias auxiliares y productos acabados, y para ello proyecta construir tres naves industriales con una superficie total de 5.800 m², y con 10 m de altura de pilares. 56.

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 Almacén logístico en industria de envasado de aceite 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 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 NNSS, 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

- 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 otro 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

3.4.- Estudio de Detalle aprobado en 2017

El 7 de febrero de 2017 el Ayuntamiento de Vilches aprobó definitivamente un nuevo Estudio de Detalle de la parcela, vinculado a un Proyecto de Reforma de industria de refinación de aceite de oliva, que incluía la siguiente redacción del artículo 26 de las Normas Subsidiarias vigentes:

Condiciones de Volumen

- Altura máxima permitida en m: 22 m.
- 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

En el Plano nº 3.- Ordenación tras Estudios de Detalle (año 2007, año 2009 y año 2017) se recoge la ordenación resultante tras la aprobación de los documentos citados.

4.- Condiciones Urbanísticas Proyectadas

4.1.- Justificación de la Necesidad

La actividad de refinación y envasado de aceite, así como de producción y envasado de salsas, que Aceites del Sur-Coosur, S.A. lleva a cabo en Vilches (Jaén), ha crecido de modo muy importante en los últimos años, y por esta razón en el complejo industrial se han ejecutado diversos proyectos de ampliación.

A día de hoy, el almacenamiento de materias auxiliares (palés, envases embalajes, etc.) y productos acabados se ha convertido en un cuello de botella que estrangula el mantenimiento de la actividad, ya que es necesario externalizar parte de estos servicios; y también amenaza estrangular el crecimiento previsto para los próximos años. En este sentido, queremos hacer constar que durante la plantilla de este centro de trabajo creció un 15% en 2016, llegando a 208 trabajadores, y el mantenimiento y crecimiento de estos niveles de ocupación pasa por resolver este problema de falta de capacidad de almacenamiento.

Para solucionarlo, Aceites del Sur-Coosur, S.A. promueve la ejecución de un Proyecto de Almacén logístico en industria de envasado de aceite en el T.M. de Vilches (Jaén) que da lugar a este Estudio de Detalle, cuyo objetivo es ampliar la capacidad de almacenamiento de materias auxiliares (palés, envases embalajes, etc.) y productos acabados.

Se construirán tres naves de estructura metálica que se ubicarán en la esquina Sureste de la parcela, ocupando el espacio que hay alrededor de la casa en ruinas existente.

Esta casa supone un riesgo para la seguridad de las personas que trabajan en la planta, así como un riesgo sanitario para la actividad de envasado de aceite. Además, está rodeada por instalaciones industriales que impiden su visibilidad, por lo que Aceites del Sur-Coosur, S.A. propone su demolición, así como de otras pequeñas construcciones existentes en sus proximidades.

Las dimensiones y superficies de las tres naves proyectadas, cuya ubicación concreta puede verse en el Plano nº 4, son las siguientes:

- Nave 1.- Dimensiones 60 m x 60 m x 15 m. Superficie 3.600 m²
- Nave 2.- Dimensiones 40 m x 40 m x 15 m. Superficie 1.600 m²
- Nave 3.- Dimensiones 15 m x 40 m x 15 m. Superficie 600 m²

Para optimizar la capacidad de las naves proyectadas la altura de pilares prevista es 15 m., superior a los 7,5 m. establecidos en la normativa urbanística en vigor.

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 Almacén logístico en industria de envasado de aceite 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.

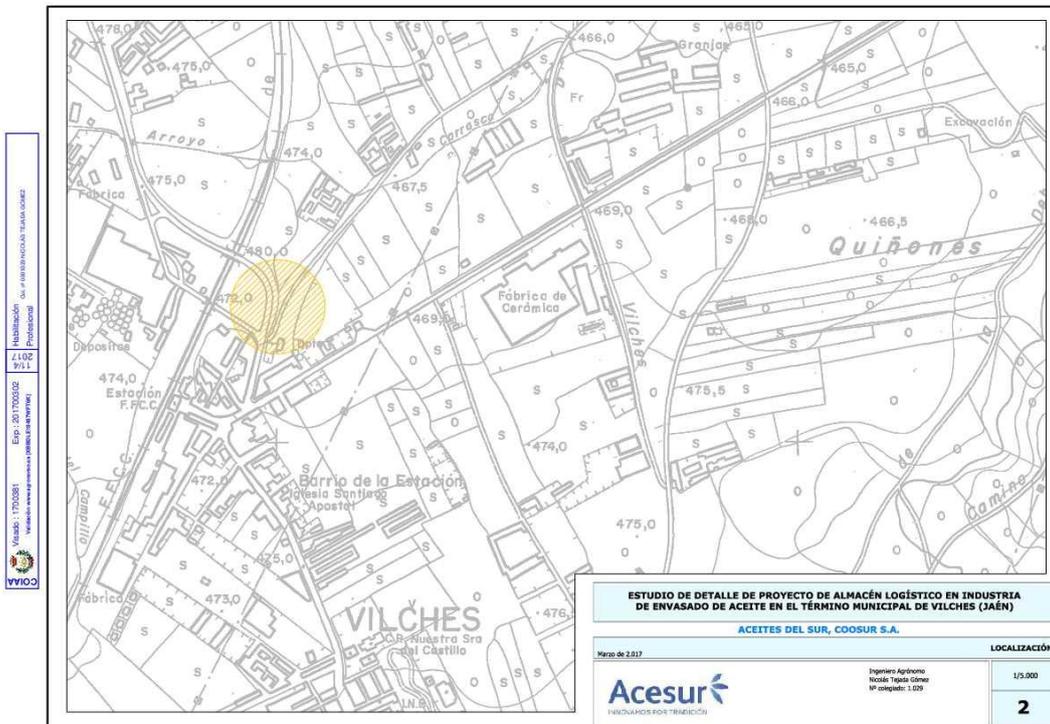
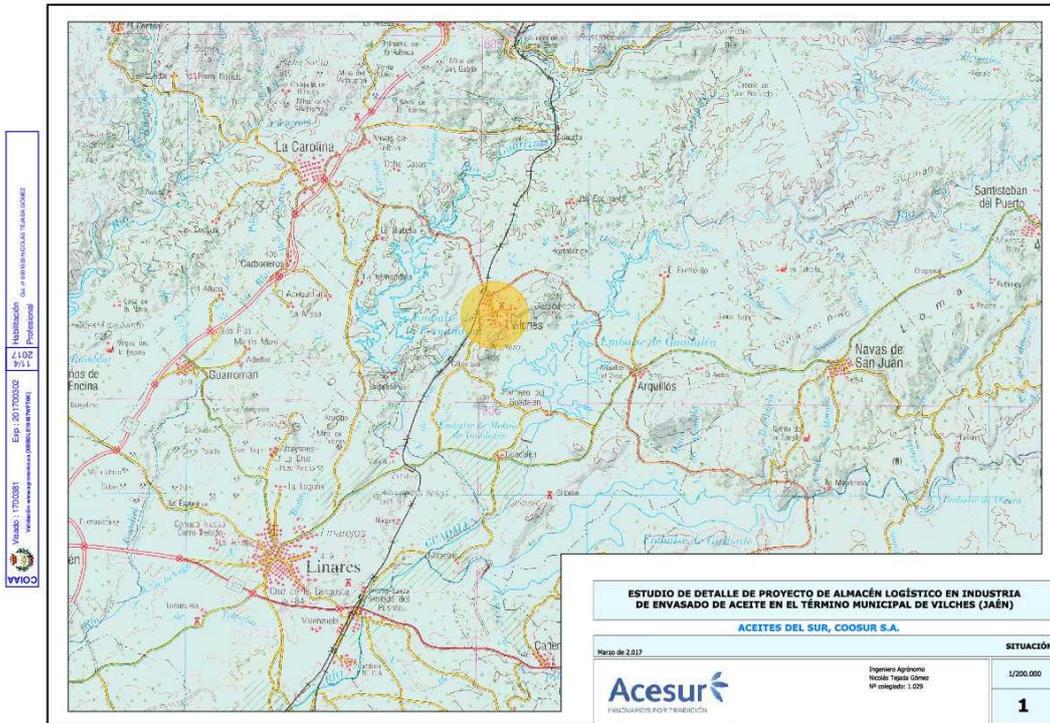
Condiciones de Volumen

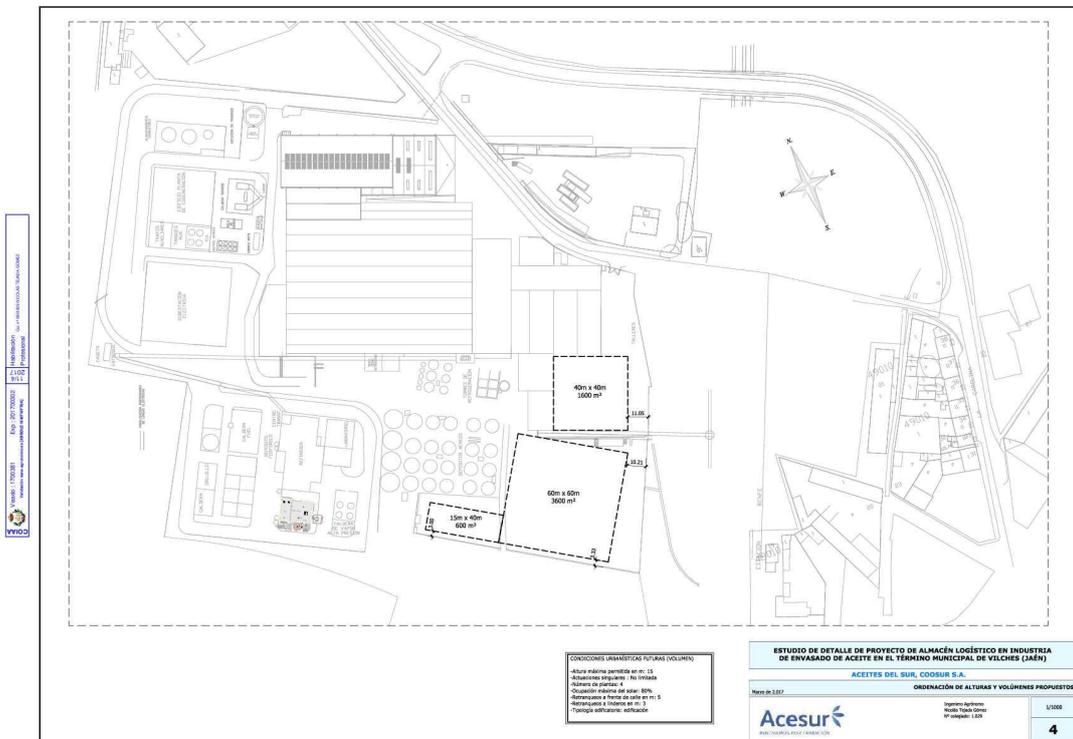
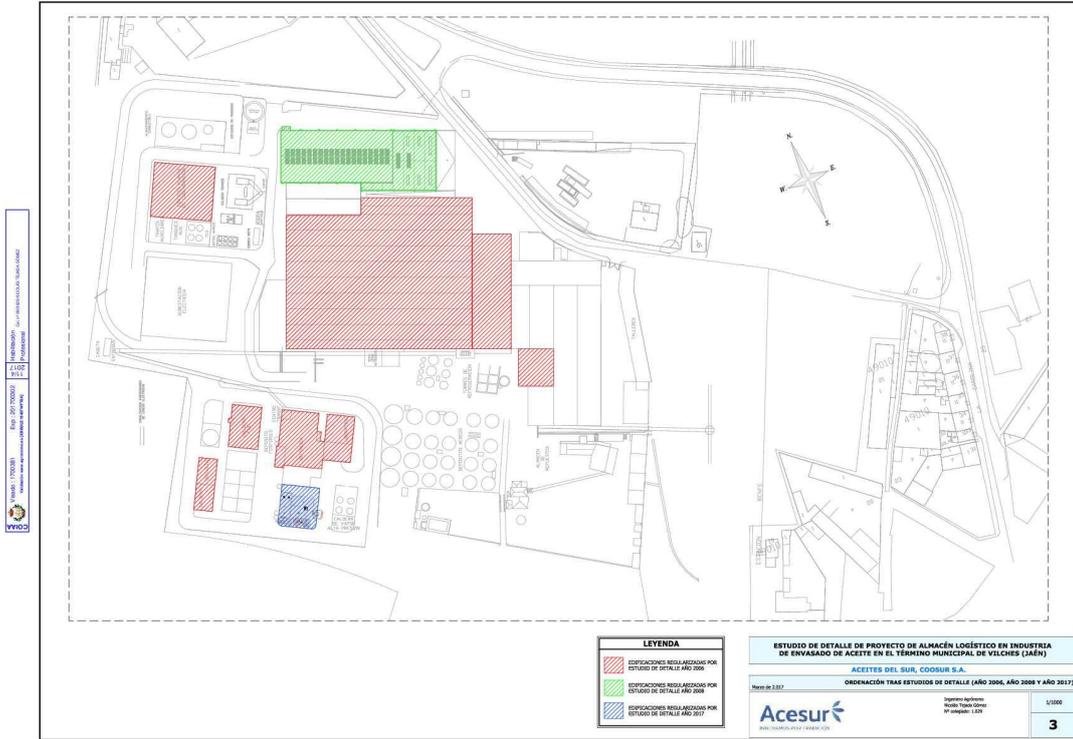
- Altura máxima permitida en m: 15
- Actuaciones singulares (torres de refrigeración, chimeneas, sala de calderas, etc....) No limitada
- Número de plantas: 2
- Ocupación máxima del solar: 80%
- Retranqueos a frente de calle en m: 5
- Retranqueos a linderos en m: 3
- Tipología edificatoria: edificación aislada

En el Plano N° 4 se representa gráficamente el Planeamiento Proyectado.

Vilches (Jaén), 14 de marzo de 2017

PLANOS





Lo que se hace público para general conocimiento.

Vilches, a 09 de Febrero de 2018.- El Alcalde-Presidente, BARTOLOMÉ GUIJO TORRICO.