

1. ANTECEDENTES:

La S.C.A. Ntra. Sra. Del Rosario es una empresa dedicada a la fabricación de aceite de oliva ubicada desde hace casi medio siglo en la localidad de Arbuniel, en la provincia de Jaén. En la actualidad , y debido al estado en él que se encuentran, se ve obligada a reformar por completo sus instalaciones y a construir unas balsas para la eliminación de las aguas residuales generadas en el proceso productivo. Después de estudiadas todas las posibilidades se decide construir una nueva fábrica y las balsas fuera del casco urbano como solución definitiva.

2. PROMOTOR:

El promotor del presente plan de actuación es la S.C.A. Ntra. Sra. Del Rosario con domicilio social en el nº 15 de la Avda. de Andalucía de Arbuniel, Jaén y C.I.F. F-23.006.125.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD:

3.1.SITUACIÓN:

El presente Plan de Actuación se refiere a la edificación e instalaciones que se pretenden construir, propiedad de la S.C.A. Ntra. Sra. Del Rosario. Dicha sociedad se dedica a la fabricación de aceite mediante el sistema continuo de extracción de dos fases y está en trámites para poder envasar el aceite que produce.

La ubicación de las instalaciones a las que se refiere este proyecto se da en la Carretera JV-3221 que une la localidad de Arbuniel con la autovía N323, en el término municipal de Cambil en la provincia de Jaén. A espensas de que la autoridad municipal programe la creación de suelo para uso industrial en la localidad de Arbuniel en el próximo Plan General de Ordenación Urbana que se está redactando, se ha elegido este terreno teniendo en cuenta todos los factores que determinan la ubicación de una industria. Se remite al lector al

segundo capítulo de este proyecto que trata por entero del estudio para la elección del nuevo emplazamiento.

La superficie que se ha destinado a edificación consta de 3740,00 m², y para las balsas se han utilizado 4540,00 m², el resto de la parcela, de 30.000 m² se destina a espacio libre. En el plano de distribución se puede apreciar la localización de las edificaciones, de las balsas y las superficies de todas.

Este terreno linda al sudoeste con la cañada real de Fuente Alta, al noroeste con la vereda del Visillo que parte de la cañada anterior, por el noreste con un camino que une la carretera con el paraje conocido como nacimiento y por el sudeste con una parcela de propiedad privada.

3.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO:

El terreno en el que se ubica la actividad de fabricación y envasado de aceite de oliva está catalogado en la actualidad como terreno Rústico y alberga una plantación de almendros completamente abandonada.

3.3. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN:

En las obras proyectadas se puede distinguir entre las instalaciones y edificaciones destinadas a la fabricación, almacenamiento y envasado de aceite de oliva y las balsas que se utilizarán para la evaporación de las aguas residuales.

La fábrica consta de:

Un patio con dos líneas de recepción y limpieza de la aceituna, una parte del patio se cubrirá con una estructura metálica.

Cuatro tolvas de almacenamiento del fruto limpio.

Una nave destinada a molino y a zonas de administración y construida con estructura metálica, cerramiento de placas de hormigón aligerado y cubierta metálica.

Una nave destinada a bodega y envasadora y construida con estructura metálica, cerramiento de paneles sándwich y cubierta metálica

Una nave para la ubicación de las bombas de impulsión para el agua residual.

El cuadro de superficies de la fábrica es el que se muestra a continuación:

ZONA	SUPERFICIE CONSTRUIDA M ²
PATIO	2445
MOLINO	214
BODEGA	489
ENVASADORA	170
ADMINISTRACIÓN	102
AGUA RESIDUAL	137
TOTAL	3557

Para el sistema de eliminación de las aguas residuales utilizaremos una batería de tres balsas de evaporación de las siguientes características:

Balsa de decantación de unos 400 m y construida con solera de hormigón armado e impermeabilización de taludes mediante lámina de polietileno de alta densidad.

Balsa de evaporación de 900 m y construida mediante compactación de terreno impermeable, la impermeabilización de todas las superficies se consigue mediante la colocación de lámina de pe.

Balsa de evaporación de 1300 m y análoga a la anterior.

3.4. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD:

La S.C.A. Ntra. Sra. Del Rosario lleva presente más de cuarenta años en Arbuniel y es la única industria que hay instalada en la localidad. También hay que destacar que prácticamente la totalidad de las familias son socias de la cooperativa, convirtiéndose en el eje de la economía de la mayoría de los habitantes de la localidad.

La principal razón por la que se produce el traslado es la modernización de las instalaciones. Se pretende convertir una vieja almazara en una moderna fábrica donde se produzca aceite de calidad, con la posibilidad de envasarlo y comercializarlo para que el mayor beneficio posible recaiga en los agricultores.

No se puede olvidar el beneficio medioambiental que se produce al sacar la fábrica del casco urbano. Con el traslado se producirá una disminución en la zona de la ubicación actual de los niveles de ruido, olores y gases procedentes de la combustión en la caldera, esto generará un beneficio en la calidad de vida de los vecinos.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA EMPRESA.

La ubicación de la actividad en la parcela que nos ocupa, situada en el “Cerro Castellón”, se justifica atendiendo a los siguientes apartados:

4.1.INTERÉS SOCIAL:

En este aspecto hay que hacer especial hincapié en la modernización de las instalaciones de la única industria de la localidad, que es el eje principal de la economía de los habitantes de Arbuniel. Con la modernización de las instalaciones se hace más competitiva a la empresa y le permite competir en iguales condiciones que las empresas del sector.

También hay que destacar que la empresa da trabajo a 7 trabajadores y si se afianza dentro de la comercialización de aceite envasado se aumentará el número de trabajadores. Pero para que esto ocurra es imprescindible que la empresa pueda modernizar sus instalaciones.

4.2.VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA:

La S.C.A Ntra. Sra. Del Rosario lleva desarrollando su actividad más de cuarenta años y en este tiempo se ha justificado la viabilidad económica de la inversión. Con la modernización de las instalaciones se facilitará la apertura del mercado al del aceite envasado ampliando así las posibilidades de negocio.

Se estima que el plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos será de cien años que es el periodo de vigencia que se prevé para la actividad.

4.3.JUSTIFICACIÓN DE LA INSTALACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE DESCRITO:

La necesidad de la instalación de la actividad de Fabricación y envasado de aceite de oliva en suelo no urbanizable situado en el paraje denominado “Cerro de Castellón”, en la carretera JV-3221, se debe en primer lugar y de forma ineludible a la inexistencia de suelo para uso industrial dentro del término municipal.

Se opta por esta ubicación por su situación estratégica. Esta carretera es la salida natural de la localidad a la autovía N-323 que es la arteria de comunicación más importante de la zona. Desde esta vía tenemos salida directa de los productos hacia cualquier lugar, Jaén ,Granada, Madrid etc. Lo mismo ocurre con la materia prima que puede llegar de una forma directa y sin la necesidad de atravesar el casco urbano de la localidad produciendo un beneficio directo en ese aspecto a todos los vecinos de Huelma.

La amplitud de la parcela en la que se sitúa la construcción es también un condicionante para la ubicación ya que se dispone de espacio de sobra para todas las maniobras de carga y descarga de los camiones sin molestias para el tráfico ni los peatones.

Así mismo, la actividad de Transformación de la madera y fabricación de muebles no causa un Impacto Medioambiental negativo ya que no se trata de una actividad degradante ni contaminante.

No obstante, como medidas correctoras podemos resaltar las siguientes:

Dispone de ventilación natural directa al exterior.

No se producen emisiones de gases contaminantes a la atmósfera.

El ruido de los aparatos instalados es admisible.

No existe ningún vertido a cauce público.

El local se encuentra en perfectas condiciones higiénico sanitarias.

No se prevé riesgo contaminante alguno al medio ambiente.

4.4.COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE:

Por lo anteriormente expuesto, se puede comprobar que existe compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable correspondiente a la situación y emplazamiento de la actividad de Fábrica y envasado de aceite de oliva que se pretende instalar.

Con la instalación de la fábrica en el paraje “Cerro Castellón”, se dan por concluidas las edificaciones en este lugar ya que son suficientes para el pleno desarrollo de la Actividad, No dando lugar a nuevos asentamientos, salvo que en el nuevo planeamiento se desarrolle esta parte como zona industrial.

5. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

El promotor de la actividad de Fabricación y envasado de aceite de oliva que nos ocupa, S.C.A. Ntra Sra del Rosario, se compromete al cumplimiento de:

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

Pago de la prestación compensatoria en el suelo no urbanizable y constitución de garantía de acuerdo con lo regulado en el art. 52.4 y 5 de esta Ley.

Solicitud de licencia urbanística municipal en el periodo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan especial o proyecto de Actuación.

Arbuniel a 03 de noviembre de 2003.

Fdo: José Antonio Cabrera Castro