



## INFORME TÉCNICO 2023/408660/003-012/00015-IT2.

EXPEDIENTE	LICENCIA DE OBRAS CON CALIFICACIÓN AMBIENTAL.  USO PROVISIONAL DE EDIFICACIÓN EXISTENTE PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD PARA LA FABRICACIÓN DE PALETS.
INTERESADO	C.M.C. SP. ZOO. Sucursal en España. CIF.: W0275361D
REPRESENTACIÓN	JOSÉ ANTONIO ALONSO GÓMEZ DNI ██████████
SITUACIÓN DE LA ACTUACIÓN	POLÍGONO 58 PARCELA 6. SORBAS
REFERENCIA CATASTRAL	04086A058000060001RP
REFERENCIA EXPEDIENTE MUNICIPAL	2023/408660/003-012/00015
DIRECCIÓN A EFECTOS DE NOTIFICACIONES (Notificación electrónica).	jalonso@estingal.com 636145191  FEDERICO DE CASTRO 24 ALMERÍA. C.P.: 04003

A petición de la alcaldía de este Ayuntamiento, se emite el presente informe técnico atendiendo a lo dispuesto en los artículos 288 y 302 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

**Este informe sustituye al anterior, emitido en fecha 07/06/2024, con referencia 2023/408660/003-012/00015-IT1.**

## INFORME

### 1. Documentación aportada.

Se solicita por parte de D. José Antonio Alonso Gómez, en representación de la entidad C.M.C. SP. ZOO. Sucursal en España, licencia de obras y calificación ambiental para :

**USO PROVISIONAL DE EDIFICACIÓN EXISTENTE PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD  
PARA LA FABRICACIÓN DE PALETS**

**Documentos aportados con número de registro de entrada 3115 de fecha 26/11/2023:**

- Escritura de compraventa.
- Copia de la Tarjeta de identificación fiscal.
- Justificante transferencia bancaria por importe de 6.709,56€ con concepto fianza por gestión de residuos de construcción y derribos .
- Justificante transferencia bancaria por importe de 22.365,22€ con concepto implantación actividad ICIO y Tasas.
- Copia NIE Adam Wilhelm Szkultecki, apoderado de la sociedad C.M.C. SPOLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA.
- Parte 1 de 4 del Proyecto técnico suscrito por D. José Antonio Alonso Gómez con visado VIS-



002640/23 de 25/10/2023 del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Almería.

**Documentos aportados con número de registro de entrada 3116 de fecha 26/10/2023:**

- Parte 2 de 4 del Proyecto técnico suscrito por D. José Antonio Alonso Gómez con visado VIS-002640/23 de 25/10/2023 del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Almería. Documento Básico IV Planos.

**Documentos aportados con número de registro de entrada 3117 de fecha 26/10/2023:**

- Parte 2 de 4 del Proyecto técnico suscrito por D. José Antonio Alonso Gómez con visado VIS-002640/23 de 25/10/2023 del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Almería. (Del plano 9 al 16).

**Documentos aportados con número de registro de entrada 3118 de fecha 26/10/2023:**

- Parte 2 de 4 del Proyecto técnico suscrito por D. José Antonio Alonso Gómez con visado VIS-002640/23 de 25/10/2023 del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Almería. (Del plano 17 al 28).

**NUEVA DOCUMENTACIÓN APORTADA**

**Registro de entrada 2193 de fecha 06/08/2024:**

- Parte 1 de 3 del Anexo I al proyecto de "Uso provisional de edificación existente para la implantación de actividad para la fabricación de palets" visado V-00426/2024 DE 01/08/2024.

- Parte 2 de 3 del Anexo I al proyecto de "Uso provisional de edificación existente para la implantación de actividad para la fabricación de palets" visado V-00426/2024 DE 01/08/2024. (Planos del 1 al 6).

**Registro de entrada 2194 de fecha 06/08/2024:**

- Parte 3 de 3 del Anexo I al proyecto de "Uso provisional de edificación existente para la implantación de actividad para la fabricación de palets" visado V-00426/2024 DE 01/08/2024. (Planos del 7 al 11).

**Registro de entrada 2254 de fecha 13/08/2024:**

- Solicitud general.

- Declaración de conformidad del artículo 284 del RLISTA.

- Declaración de compromiso en Registro de la Propiedad.

**2. Antecedentes de la edificación.**

Revisado el archivo de este Ayuntamiento, sobre la edificación existente constan, entre otros, los siguientes documentos:

- Expediente de obras 109/1999 en el que consta resolución de licencia de obras de fecha 16 de febrero del 2000 a Cerámica Marcos S.L. para Construcción de Fábrica de Material Cerámico.

- Expediente 2002/006 en el que consta licencia de apertura de establecimiento para Fabricación de Elementos Cerámicos a la mercantil Cerámica Marcos S.L.

- Resolución de 10 de abril de 2008 del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Almería, por la que se otorga autorización Ambiental Integrada con el n.º AAI/AL/019/08, a la empresa Cerámica Marcos, S.L. para el ejercicio de la actividad de la fábrica de productos de arcilla cocida, en el T.M. de Sorbas (Almería)

- Declaración responsable de obras menores de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que requieren de intervención de técnico competente, pero no de proyecto presentada en este Ayuntamiento con n.º de registro de entrada 2674 en fecha 12/09/2023 acompañada de memoria valorada de Sustitución parcial de chapa de cubierta y fachada en nave y reparación y reposición de solera, suscrita por el Ingeniero Técnico Industrial D. José Antonio Alonso Gómez.

**3. Normativa y Planeamiento aplicable.**



### **Legislación de suelo y urbanística. (Estatal y autonómica).**

- Real Decreto Ley 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLS-15).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (En adelante, LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (RLISTA).

### **Ordenación del Territorio. (Autonómica y subregional).**

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de espacios y Bienes protegidos de la provincia de Almería. Rev. 07. -ap. def. BOJA 18 mayo de 1987 y BOJA 12 de marzo de 2007. (PEPMF).

### **Ordenación urbanística. (Municipal).**

- Plan General de Ordenación Urbanística de Sorbas, aprobado definitivamente de manera parcial por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 27 de marzo del 2015. BOJA nº2010, de 28/10/2015). (En adelante, PGOU de Sorbas).
- Innovación nº1 del PGOU de Sorbas, "Uso industrial y norma particular de edificación adosada", aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno en fecha 10 de septiembre de 2019 (BOP nº173 10/10/2019).
- Innovación nº2 del PGOU de Sorbas, "Diversos artículos y equipamiento", aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno en fecha 11 de junio de 2020 (BOP nº235 4/12/2020).
- Innovación nº3 del PGOU de Sorbas, Sector SUNC-SOR-6, aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno en fecha 11 de julio de 2022. (BOP n.º 239 15/12/2022)

### **Sectorial.**

- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. (GICA).
- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental. (RCA).

## **4. Objeto del informe.**

El presente informe tiene por objeto comprobar que las actuaciones se adecuan a la ordenación urbanística vigente conforme a lo indicado en el artículo 288 del RLISTA.

No se evalúan en este informe aspectos jurídicos o administrativos y se realiza sin perjuicio de otros informes preceptivos que se soliciten por razón de lo dispuesto en la legislación específica que resulte de aplicación.

Desde el Departamento de Control de Actividades del Área de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación de Almería se emitirán informes en los que se examinará la conformidad con la normativa ambiental y la normativa sectorial que sea objeto de comprobación por parte del Ayuntamiento.

## **5. Descripción de la actuación.**

Según la documentación aportada, la actuación consiste en:

**LICENCIA DE OBRAS PARA USO PROVISIONAL DE EDIFICACIÓN EXISTENTE PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD PARA LA FABRICACIÓN DE PALETS** en la parcela 6 del polígono 58 DEL T.M. de Sorbas. Referencia Catastral 04086A058000060001RP.

**Nombre o razón social del promotor:** C.M.C. SP. Z O.O.

**Técnico autor del proyecto:** José Antonio Alonso Gómez, colegiado nº623 del colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Almería.



*“El proyecto tiene como objetivo principal adaptar la nave existente para poder desarrollar dicha actividad con carácter provisional conforme al art. 284 del RLISTA (D550/2022), así como la tramitación del correspondiente instrumento de prevención y control ambiental.”*

En el anterior informe (2023/408660/003-012/00015-IT1) se requería al interesado que se aportara nuevo cuadro de superficies indicando la superficie útil y construida del estado actual y reformado al detectarse discrepancias entre los distintos cuadros de superficies que se indican en la memoria, anexos y planos.

En la nueva documentación aportada se indica que las superficies del estado actual y el estado reformado son las siguientes:

**- ESTADO ACTUAL:**

SUPERFICIE CONSTRUIDA	
ZONA	SUPERFICIE ZONA
NAVE 1	7621
NAVE 2	349
NAVE 3	386
NAVE 4	797
OFICINA	96
TALLER	40
<b>TOTAL</b>	<b>9289</b>

SUPERFICIE ÚTIL	
ZONA	SUPERFICIE ZONA
NAVE 1	7352,95
NAVE 2	331,55
NAVE 3	376,7
NAVE 4	757,15
OFICINA	91,2
TALLER	39,6
<b>TOTAL</b>	<b>8949,15</b>

Cuadros de superficies.

(Plano 1 del Anexo 1 a proyecto con fecha de visado 01/08/2024.  
Documento aportado por el interesado)

**- ESTADO REFORMADO:**

SUPERFICIE CONSTRUIDA			
ZONA	AREA	SUPERFICIE AREA	SUPERFICIE ZONA
NAVE 1	ZONA PRODUCCIÓN 1	7457	7621
	VESTUARIOS Y COMEDOR	132	
	GRUPO CONTRA INCENDIOS	32	
NAVE 2	ZONA PRODUCCIÓN 2	349	349
NAVE 3	ZONA DE PASO	326	386
	SALA CUADROS ELÉCTRICOS/INVERSORES	20	
	SALA COMPRESORES	40	
NAVE 4	ALMACÉN DE MATERIA PRIMA	797	797
OFICINA	OFICINA	96	96
TALLER	TALLER	40	40
<b>TOTAL</b>			<b>9289</b>

SUPERFICIE ÚTIL			
ZONA	AREA	SUPERFICIE AREA	SUPERFICIE ZONA
NAVE 1	ZONA PRODUCCIÓN 1	7084,15	7239,95
	VESTUARIOS Y COMEDOR	125,4	
	GRUPO CONTRA INCENDIOS	30,4	
NAVE 2	ZONA PRODUCCIÓN 2	331,55	331,55
NAVE 3	ZONA DE PASO	309,7	366,7
	SALA CUADROS ELÉCTRICOS/INVERSORES	19	
	SALA COMPRESORES	38	
NAVE 4	ALMACÉN DE MATERIA PRIMA	757,15	757,15
OFICINA	OFICINA	91,2	91,2
TALLER	TALLER	36	36
<b>TOTAL</b>			<b>8822,55</b>

Cuadros de superficies.

(Plano 2 del Anexo 1 al proyecto con fecha de visado 01/08/2024.  
Documento aportado por el interesado)

No se aumenta la superficie construida de la edificación.

**Presupuesto de Ejecución Material:**

CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUATRO EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS **(447.304,35€)**.

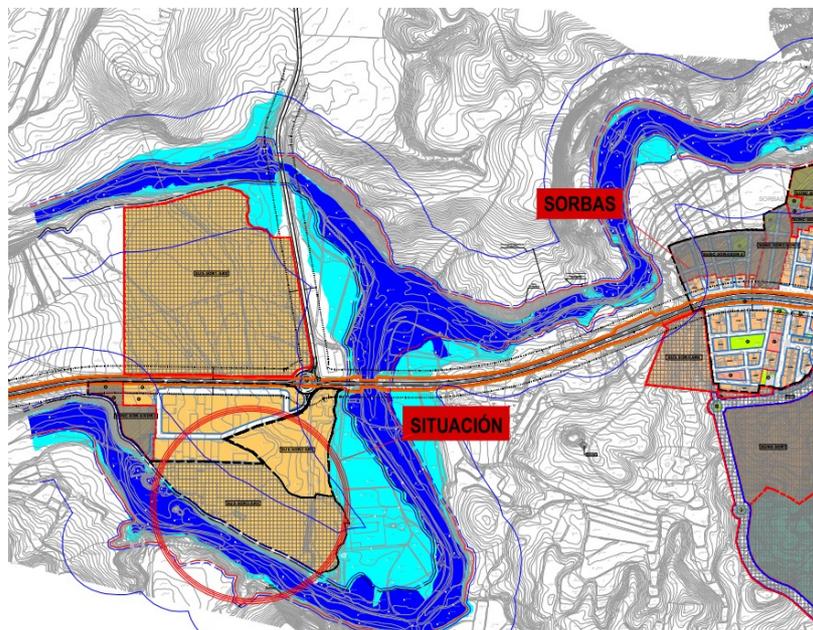


## 6. Situación de la actuación.

Según la documentación aportada, la actuación se emplaza en la parcela 6 del polígono 58 DEL T.M. de Sorbas con Referencia Catastral 04086A058000060001RP.

Se indican las Coordenadas de las edificaciones que componen el proyecto en el plano 03 del anexo 1 a proyecto con fecha de visado 01/08/2024:

Coordenadas de Georeferencia		
	X	Y
1	576028.34	4105900.17
2	576013.14	4105900.24
3	576013.46	4105936.97
4	575973.65	4105937.09
5	575973.47	4105958.09
6	576014.05	4105958.04
7	576013.99	4105951.51
8	576028.89	4105951.53
9	576029.01	4105957.29
10	576148.81	4105956.23
11	576148.88	4105895.11
12	576056.89	4105896.09
13	576056.94	4105880.93
14	576028.39	4105880.91
15	576159.11	4105904.37
16	576159.27	4105892.80
17	576151.23	4105892.49
18	576151.07	4105904.24



Plano nº1 del Proyecto. Situación.  
(Documento aportado por el interesado)

## 7. Clasificación del suelo y ordenanza de aplicación.

### 7.1. Clasificación del suelo.

Según la documentación aportada, se comprueba que la parcela sobre la que se ubica la actuación está clasificada por el PGOU de Sorbas de la siguiente forma:



Se comprueba que el suelo en el que se localiza la parcela se encuentra clasificado por el PGOU de Sorbas como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso industrial. (SUS-SOR3/AR9).

Atendiendo a la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, la clasificación que recibe es la de **Suelo Rústico cuyo régimen de aplicación es el que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización**, considerando que se encuentra delimitada.

Atendiendo a los antecedentes, conforme al art. 84 de la LISTA, se considera que la **edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación**.

## **7.2. Condiciones urbanísticas.**

### **7.2.1. Uso.**

El artículo 32 de la LISTA, establece los deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización.

Según lo dispuesto en la DT1ª.3ª de la LISTA, “Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente”, por lo que, a este sector le será de aplicación la determinaciones establecidas su ficha reguladora ( SUS-SOR3/AR9 ) y en el capítulo 9 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sorbas.

De lo regulado en el capítulo 9 del PGOU, caben destacar, entre otros, los siguientes aspectos:

“[...] El derecho a edificar en Suelo Urbanizable se obtiene, previa aprobación del correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y cumplido los deberes de cesión, todo ello en los plazos previstos en las Normas y en la Ley del Suelo. Hasta tanto no se cumplan estos requisitos, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y de utilización racional de los recursos naturales. [...]”

“[...] Con carácter excepcional, podrán autorizarse usos y obras justificadas provisionales, que habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, siempre de acuerdo con la LOUA”.

Nota: La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) se encuentra derogada por lo que para atender a cuestiones de implantación de usos y obras provisionales se estará a lo dispuesto en la LISTA y su desarrollo reglamentario, en concreto a lo indicado en los artículos 84 de la LISTA y 284 del RLISTA.

En el artículo 284 del RLISTA se regulan los **“usos y obras de carácter provisional”**, en la misma línea que el art. 9.1. de las normas urbanísticas del PGOU de Sorbas, permitiendo de forma excepcional la autorización para la realización de usos y obras que tengan carácter provisional, siempre que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística y que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

Se entiende por compatible con la ordenación urbanística aquella que, no estando prohibida, no dificulte o retrase el desarrollo de la ejecución de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

**En cualquier caso, se entienden que son compatibles con la ordenación urbanística el uso provisional de construcciones existentes en el ámbito de actuaciones de transformación urbanística que cuenten con los servicios necesarios y suficientes.**

En el caso que nos ocupa:

La actividad se pretende implantar sobre edificación existente en situación de fuera de ordenación que albergó el uso industrial de fábrica de material cerámico.

- Se incluye en la ficha urbanística justificación de que la edificación cuenta con los servicios necesarios y suficientes para llevar a cabo la actuación.



En el informe anterior se requería que se graficara en los planos la ubicación de las acometidas y el depósito estanco. En la nueva documentación se aporta lo siguiente:

- Plano 04 del anexo 1 al proyecto “parcela, polígono y suministros”.
- Factura de Endesa Energía S.A.U. de fecha 17 de julio de 2024.
- Recibo de agua expedido por Diputación Provincial de Almería de fecha 23/07/2024.
- Se aporta ficha técnica de Depósito estanco de aguas fecales a instalar.

La documentación se considera suficiente para justificar este apartado.

- Justificación de la provisionalidad:

- **Se indica un plazo de provisionalidad de 6 años.**
- Se aporta justificación de la viabilidad económica para la implantación provisional.
- Se aporta aceptación expresa por el promotor de las condiciones establecidas en el artículo 284 del RLISTA.
- Se aporta compromiso de dejar constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria del carácter precario del uso y de las obras provisionales ejecutadas, así como del deber del cese y demolición sin indemnización.

Ejecución de obras de naturaleza provisional:

En el proyecto se aportaba Anexo XV de desmontaje. En el anterior informe se indicaba que la información aportada se consideraba insuficiente ya que:

- No se aportaba documentación gráfica detallada en la que se especificaran las obras de carácter provisional a ejecutar y el uso de materiales fácilmente desmontables.
- No se aportaban planos en los que se definieran las obras de desmontaje, demolición y restitución al estado original.
- El presupuesto de desmontaje aportado se consideraba insuficiente.

En la nueva documentación aportada (Anexo I al proyecto), se incluye Documento IV de “Desmantelamiento de la actividad provisional” en el que se indica un presupuesto de ejecución material para el desmantelamiento de 45.753,59€.

Se aportan planos indicando las obras, instalaciones y maquinaria desmantelar.

La nueva documentación aportada se considera suficiente para justificar la provisionalidad de la actuación.

**7.2.2. Condiciones de edificación.**

La actuación no propone la construcción de nuevas edificaciones si no que se contempla el uso provisional de una edificación existente.

**8. Cumplimiento de la normativa sectorial y medioambiental aplicable.**

Este informe se realiza desde el punto de vista urbanístico, sin perjuicio de otros informes preceptivos que se soliciten por razón de lo dispuesto en la legislación específica que resulte de aplicación ni de la obtención de las autorizaciones que fueran necesarias por otros Organismos Públicos en el ámbito de sus competencias.

Conforme al art.288.2 del RLISTA, la actuación municipal se extenderá, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia.

