



**RESOLUCIÓN DE  
CALIFICACIÓN AMBIENTAL**

**Nº EXPEDIENTE:** ADM-URB-INDUS-2024/99

**ASUNTO:** CALIFICACIÓN AMBIENTAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE ALMACÉN CON VENTA MAYOR DE FERTILIZANTES, SEMILLAS Y PRODUCTOS FITOSANITARIOS, EN C/ CAÑADA DE MIRAFLORES, nº 6.

**SOLICITANTE:** AGRICOLAS BELTRAN ROMERO SL / CL DE MANILA, Nº 1, EDIF MANILA, (11407), JEREZ DE LA FRONTERA

**EPÍGRAFE ANEXO I Ley 7/2007, de 09 de julio, GICA:**

*87 Almacén de abonos al por mayor  
61:Almacén al por mayor de plaguicidas con una superficie construida total mayor de 300 m<sup>2</sup>,*

**CNAE-2009:** 46.75

Con fecha 27 de junio de 2024 AGRÍCOLAS BELTRÁN ROMERO SL presentó en este Ayuntamiento, solicitud para que se tramitara la CALIFICACIÓN AMBIENTAL DE ALMACÉN CON VENTA MAYOR DE FERTILIZANTES, SEMILLAS Y PRODUCTOS FITOSANITARIOS, EN C/ CAÑADA DE MIRAFLORES, nº 6.


A dicha solicitud se acompaña la siguiente documentación:

- PROYECTO BÁSICO Y MEMORIA AMBIENTAL: Suscrito por D.Miguel Ángel Castellano Gallardo y visado por el Consejo Andaluz de Colegios de Ingenieros Técnicos Industriales, Colegio de Cádiz, n.º 3348/2024 de fecha 25/06/2024.

Con fecha 25 de noviembre de 2024 se emite informe técnico medioambiental en el que se informa que examinado el proyecto técnico presentado, que incluye memoria de análisis ambiental, suscrito por técnico competente, se considera se ha aportado toda la documentación exigida para la apertura del trámite ambiental según dispone el Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, Reglamento de Calificación Ambiental.

Verificada la compatibilidad del proyecto con la normativa urbanística y ambiental, con fecha 28 de noviembre de 2024 se procedió a la apertura del expediente de calificación ambiental, comunicándose al titular.

El expediente ha estado expuesto en información pública mediante publicación en el tablón de edictos de este Ayuntamiento por plazo de veinte días según consta en Diligencia firmada por la Oficial Mayor con fecha 07 de enero de 2025 y notificación personal a colindantes inmediatos.

		<b>Código Cifrado de Verificación: 0429T5W06251880</b>	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal			
Firma	Belén de la Cuadra Guerrero, Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda	FECHA	09/02/2025
Inscribase	Cecilia García González, Oficial Mayor	FECHA	10/02/2025
Expediente resolución: ADM-AYTO-RESALC-2025/1298			



No se tiene constancia que se hayan producido alegaciones con carácter ambiental en el plazo reglamentariamente establecido.

Consta en el expediente informe técnico municipal de fecha 22 de enero de 2025 de Calificación Ambiental del siguiente tenor:

**“DATOS DESCRIPTIVOS DE LA ACTUACIÓN** Se pretende implantar la actividad de almacén para venta mayor de fertilizantes, semillas y productos fitosanitarios en una nave, que tiene una superficie construida de 1.651,14 m<sup>2</sup> en planta baja y un patio exterior de 2.746,55 m<sup>2</sup>, situada en suelo urbano, zona de ordenanza G “Actividades económicas”, tipología edificatoria G2. La actividad consistirá en realizar en el interior de la nave, un almacenamiento temporal de los productos para su posterior venta al por mayor. Los productos se adquieren y almacenan, envasados y empaquetados, y no se produce ningún tipo de transformación ni manipulación de los mismos. No se realizan tareas productivas de fabricación ni existirá ningún tipo de taller. Tampoco se dispondrá de maquinaria para el desarrollo de la actividad salvo equipos auxiliares para el transporte de mercancías como carretillas elevadoras, transpaletas o carretillas manuales. Actualmente la nave tiene una entreplanta de 149,99 m<sup>2</sup> construidos que se elimina además de las oficinas y algunas particiones intermedias para hacer los almacenes más diáfanos. Se habilita una oficina privada para la gestión interna de la empresa y un aseo con ducha. Además el promotor ofrece servicios de asesoramiento técnico de cultivos, gestión de fincas, realización de proyectos de riego y plantaciones, asesoramiento en agricultura digital y compra de cosechas completas. Una vez realizadas las obras de reforma, se distribuirá en almacén de semillas y cosechas, almacén de fertilizantes y abonos, hall de entrada nave, oficina, aseo-vestuario, área de almacén fitosanitarios, cuarto de productos peligrosos, caseta grupo contra incendios, resultando una superficie útil en planta baja de 1.598,71 m<sup>2</sup>. Se justifica el cumplimiento del RD 2267/2004, Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. La estructura es de pilares, vigas y viguetas de hormigón armado. La nave se sectoriza en dos: sector 1 de 974,02 m<sup>2</sup> para almacén de semillas, cosechas y fitosanitarios con oficina y sector 2 de 677,12 m<sup>2</sup> para almacén de abonos y fertilizantes. El nivel de riesgo intrínseco de ambos sectores es bajo. En cuanto a instalaciones de protección contra incendios se dota de sistema automático de extinción de incendios, sistema manual de alarma de incendio, extintores, boca de incendio equipadas, alumbrado de emergencia y señalización. La ocupación será de 10 personas. La nave se ubica en el interior de una parcela con un único acceso desde la Calle Cañada de Miraflores. Comparte medianera con otra nave de semejantes características y el resto está exenta en la parcela.

**ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL E INSTALACIONES.**

**1. Incidencia sobre el medio hídrico. Medidas correctoras.** Las zonas de almacenamiento no disponen de rejillas o sumideros que pudieran recoger vertidos accidentales y transferirlos hasta la red municipal de saneamiento. La limpieza interior de las instalaciones nunca se realizará por baldeo, y los restos de envases de productos químicos líquidos serán puestos a disposición de gestor autorizado. Se aplicará pintura epoxi sobre la solera interior para evitar la contaminación del subsuelo por permeabilidad. Las juntas de pavimentos estarán selladas con materiales resistentes e inalterables. El almacenamiento de productos químicos líquidos se realizará mediante sistema de contención con impermeabilización del suelo y paredes hasta 15 cm de altura, garantizándose un volumen de contención de 850 litros, superior al almacenamiento líquido previsto. En cada salida de la nave, se ejecutará un badén de 6-8 cm de altura, con capacidad portante suficiente para resistir el paso de vehículos entre el exterior al interior de la nave, ocupando todo el ancho de la puerta de acceso, e impida la posible salida de vertidos líquidos sin canalizar hacia el exterior. Se ejecutará solera de hormigón en el área exterior a la que se le dotará de una red de saneamiento con imbornales que recojan las aguas de la zona de rodadura de vehículos. Estas aguas contaminadas pasarán por arqueta separadora de grasas y decantadora de fangos antes de su vertido al alcantarillado, cumpliéndose con lo establecido en

		<b>Código Cifrado de Verificación: 0429T5W06251880</b>	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal			
Firma	Belén de la Cuadra Guerrero, Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda	FECHA	09/02/2025
Inscribase	Cecilia García González, Oficial Mayor	FECHA	10/02/2025
Expediente resolución: ADM-AYTO-RESALC-2025/1298			



las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente y normas propias de la empresa concesionaria de aguas. A esta arqueta no llegarán aguas fecales y será de fácil acceso. Se procederá a la limpieza periódica de la arqueta y los restos de esta limpieza, aceites usados y cualquier otro residuo graso deberán ser retirados por empresa autorizada. En todo caso el almacén y las instalaciones susceptibles de ocasionar derrames y vertidos de sustancias peligrosas dispondrán de materiales absorbentes, depósitos y cubetos de contención para recogida de posibles pérdidas. Estos materiales, una vez contaminados, se pondrán a disposición de gestor autorizado. Las aguas sucias originadas por el uso de los aseos se catalogan como aguas residuales urbanas. Estos vertidos líquidos se conducirán mediante la red de saneamiento de la nave hasta la red Municipal de alcantarillado. El proceso productivo no genera ningún tipo de residuo líquido, ni se manipula el contenido de los envases. Dentro del almacén, en las instalaciones susceptibles de ocasionar derrames y vertidos de sustancias peligrosas, se dispondrán de materiales absorbentes, depósitos y cubetos de contención para recogida de posibles pérdidas. Estos materiales, una vez contaminados, se pondrán a disposición de gestor autorizado. El vertido a la red municipal cumplirá con las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente y con las exigencias dispuestas por empresa concesionaria de aguas (Aquajerez S.L.) y sus normas técnicas. La red de saneamiento será fácilmente inspeccionable y permitirá la toma de muestras. Queda expresamente prohibido el vertido directo de restos orgánicos a la red de alcantarillado municipal. Los sistemas de acondicionamiento de aire contarán con una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior. No se verterán productos sólidos ni partículas en suspensión en concentración superior a 30 mg/l, ni aguas residuales cuyo pH no esté comprendido entre 6 y 9. Se prohíbe expresamente el vertido de elementos sólidos o líquidos que puedan deteriorar la red general, bien por obstrucción, abrasión, ataque químico, por temperatura, etc.

**2. En materia de contaminación de suelo** La actividad considerada es potencialmente contaminante del suelo, al figurar dentro de la relación establecida en el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminadoras del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (modificado por la Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre). Clasificación: CNAE-2009: 46.75. Comercio al por mayor de fertilizantes y productos agroquímicos. Se ha aportado por parte del promotor declaración responsable de conformidad con lo previsto por el Art. 56 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. Se dispone de medidas correctoras para evitar la contaminación de suelos.

**3. Incidencia sobre el medio atmosférico. Medidas correctoras.** La actividad no está considerada como contaminadora de la atmósfera de acuerdo al Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación. En dicha instalación no se produce ningún tipo de trasvase ni manipulación de productos. Los envases salen hacia el consumidor final en el mismo envase en el que se recibieron, con el precinto del fabricante, por lo que no hay generación de vapores de emisión, ni posible transmisión al medio ambiente. El almacén se dispone en planta baja, sin fosos o sótanos donde puedan acumularse los vapores. La ventilación se realiza tanto de modo natural a través de los huecos de fachada, así como de forma mecánica mediante ventiladores helicoidales a instalar en los muros, garantizándose una adecuada renovación del aire interior. El riesgo de exposición de los trabajadores estará adecuadamente controlado de acuerdo con el Real Decreto 374/2001, de 6 de abril, sobre la protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo. Se pueden considerar como únicos focos de emisiones, la propia renovación natural a través de puertas y ventanas, la ventilación forzada mediante extractores, o el aire viciado procedente de los aseos, además del aire recalentado de los equipos de climatización.

**4. Incidencia sobre el medio atmosférico. Medidas correctoras. Ruidos y vibraciones.** Se

		<b>Código Cifrado de Verificación: 0429T5W06251880</b>	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal			
Firma	Belén de la Cuadra Guerrero, Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda	FECHA	09/02/2025
Inscribase	Cecilia García González, Oficial Mayor	FECHA	10/02/2025
Expediente resolución: ADM-AYTO-RESALC-2025/1298			



aporta estudio acústico acorde a lo establecido por el Decreto 6/2012, de 17 de enero. El contenido del mismo se resume como sigue: 1. El nivel de presión sonora estimado es 75 dBA, procedente del ruido de camiones y furgonetas, proceso de carga y descarga, y oficina. 2. Área de sensibilidad acústica tipo B: sectores con predominio de uso industrial. 3. El horario prevista para el desarrollo de la actividad es diurno y vespertino. 4. El establecimiento cuenta con unos cerramientos cuyos niveles de aislamiento garantizan unos niveles de emisión al exterior y a los colindantes inferiores a los máximos permitidos. 5. Se adoptan una serie de medidas correctoras para los equipos de ventilación y climatización.

**5. Incidencia sobre la producción de residuos: Medidas correctoras.** Se aporta Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición de acuerdo al RD 105/2008, de 1 de febrero. La actividad de almacenamiento de productos agroquímicos es susceptible de generar los siguientes tipos de residuos: • Peligrosos: envases de productos peligrosos caducados, envases contaminados, material de limpieza contaminado, etc. • No peligrosos: cartón, plásticos, palets de madera, etc. En todo caso todos los residuos y envases que contengan o hayan contenido sustancias peligrosas se entregarán a gestor autorizado de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, para su correcta gestión. Para la correcta gestión se deben respetar en todo momento las condiciones de envasado, etiquetado con que se adquieren los productos y las condiciones de almacenamiento en las instalaciones. Respecto de los residuos no peligrosos se entregan a gestor para su reciclado o recuperación los de mayor cuantía y volumen, y en el caso de los generados en la oficina se llevan a punto limpio tales como luminarias, pilas y toners, en cuanto se generan. La repercusión medioambiental del proyecto en la generación de residuos sobre la actividad actual se estima será la siguiente:

CÓDIGO LER	DENOMINACIÓN EPÍGRAFE CÓDIGO CER	CANTIDAD ANUAL	TIPO DE GESTIÓN
15 01 01	Envases de papel y cartón	300 kg	Depósito en punto limpio
15 01 02	Envases de plástico	200 kg	Depósito en punto limpio
15 01 10*	Envases que contienen restos de sustancias peligrosas o están contaminados por ellas	100 kg	Puesta a disposición de gestor autorizado
15 02 02*	Absorbentes, materiales de filtración [incluidos los filtros de aceite no especificados en otra categoría], trapos de limpieza y ropas protectoras contaminados por sustancias peligrosas.	15 kg	Puesta a disposición de gestor autorizado
02 01 08*	Residuos agroquímicos que contienen sustancias peligrosas	120 kg	Puesta a disposición de gestor autorizado
20 01 01	Papel	10 kg	Depósito en punto limpio

Las medidas propuestas para prevenir la generación de residuos son las siguientes: • planificar las compras de productos según la demanda y estación o épocas de cultivo. • adquirir el producto necesario y evitar el sobrante. • anteponer la adquisición de productos biodegradables. • adquirir productos con algún tipo de ecoetiqueta. • separar al máximo los residuos en función de su naturaleza. • reutilización máxima de los productos. Se tendrá en consideración lo dispuesto en Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente.

**6. Alumbrado exterior. Medidas correctoras.** El alumbrado exterior tiene una calificación energética A. El edificio en el que se desarrollará la actividad se clasifica como E3, áreas que admiten flujo luminoso medio. Se cumplirá con el Documento Básico DB-HE3 Condiciones de las Instalaciones de Iluminación.

**7. Almacenamiento de productos. Medidas correctoras.** Al realizarse almacenamiento de fertilizantes, abonos y productos fitosanitarios, será de aplicación el Real Decreto 656/2017, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos y sus

		<b>Código Cifrado de Verificación: 0429T5W06251880</b>	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal			
Firma	Belén de la Cuadra Guerrero, Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda	FECHA	09/02/2025
Inscribase	Cecilia García González, Oficial Mayor	FECHA	10/02/2025
Expediente resolución: ADM-AYTO-RESALC-2025/1298			





*Instrucciones Técnicas Complementarias MIE APQ 0 a 10, así como el Real Decreto 285/2021, de 20 de abril, por el que se establecen las condiciones de almacenamiento, comercialización, importación o exportación, control oficial y autorización de ensayos con productos fitosanitarios, y se modifica el Real Decreto 1311/2012, de 14 de septiembre, por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios. Los productos almacenados y sus cantidades máximas serán:*

Tipo de producto	Cantidad almacenada	Indicación Peligro
<b>Fertilizantes</b>		
Urea	500 kg	No clasificado
YaraMila ACTYVA (Abono Complejo NPK, Mg, S)	200 Tn	No clasificado
YaraVera Amidas (Abono nitrogenado Amídico y Amoniacal con Azufre)	200 Tn	No clasificado
<b>Fitosanitarios</b>		
Glifochem (Glimur SL)	350 l	H411
Tidex	400 l	H410
Ordago SC (Bluss)	270 l	H361, H410
Dicopur doble linz (Herbimur doble)	300 l	H318, H410
Azoxystar (Saque)	400 l	H410
Helocur 25 EW	400 l	H318, H335, H361, H410
Copernico 25 WG Hiblo (Pitbull)	250 kg	H332, H318, H410
Lebron (jazz plus)	350 kg	H410
Lambdastar (Guimar)	50 l	H302, H332, H317, H410
Krum (Proquimur)	400 l	H410

*Los productos H410, peligrosos para el medio ambiente, se almacenarán en paquetes perfectamente herméticos para productos sólidos y recipientes móviles para los productos líquidos, no metálicos ni frágiles, en cuarto específico cerrado con suelo impermeable y parte de sus paredes. Se dispondrán en almacén específico permanentemente cerrado con llave, con acceso restringido al personal propio autorizado, anunciado y señalizado mediante letrero bien visible y claramente legible. El almacenamiento de productos químicos peligrosos se realizará de forma que no pueda implicar peligro para las personas o los bienes. Todos los productos se mantienen en los recipientes de almacenamiento facilitados por el fabricante, garantizando que se cumplen los requerimientos de envasado del Reglamento (CE) n.º 1272/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2008, sin perjuicio de lo establecido en la reglamentación sobre equipos a presión y sobre el transporte de mercancías peligrosas, cuando sean de aplicación. La señalización del almacenamiento y etiquetado de los recipientes estarán bien visibles, con señales normalizadas según establece el Real Decreto 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo, que indiquen claramente la presencia de productos químicos peligrosos, además de los que pudieran existir por otro tipo de riesgo. El contenido de todos los recipientes almacenados será fácilmente identificable, mediante las correspondientes etiquetas que se ajustarán a lo prescrito en el Título III del Reglamento (CE) n.º 1272/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2008.*

**8. Instalaciones de equipos y maquinaria.** *No se dispone de ningún tipo de maquinaria a excepción de equipos auxiliares para el transporte de mercancías como carretillas elevadoras, transpaletas o carretillas manuales”.*

El artículo 44 de la Ley 7/2007, de 09 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad

		<b>Código Cifrado de Verificación: 0429T5W06251880</b>	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal			
Firma	Belén de la Cuadra Guerrero, Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda	FECHA	09/02/2025
Inscribase	Cecilia García González, Oficial Mayor	FECHA	10/02/2025
Expediente resolución: ADM-AYTO-RESALC-2025/1298			



Ambiental establece el procedimiento de Calificación Ambiental en la Comunidad Autónoma de Andalucía. La calificación ambiental tiene por objeto la evaluación de los efectos ambientales de determinadas actuaciones, así como la determinación de la viabilidad ambiental de las mismas y de las condiciones en que deben realizarse.

De conformidad con el artículo 43.1 de la Ley 7/2007, de 09 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, corresponde a los Ayuntamientos la tramitación y resolución del procedimiento de Calificación Ambiental.

El artículo 41 indica que *“están sometidas a calificación ambiental y a declaración responsable de los efectos ambientales, las actuaciones, tanto públicas como privadas, que no estando sometidas a autorización ambiental integrada, autorización ambiental unificada ni autorización ambiental unificada simplificada, aparecen así señaladas en el Anexo I, así como sus modificaciones sustanciales”*.

La actividad de referencia se encuadra dentro de las categorías 87 y 61 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 09 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (modificado por Decreto-Ley 3/2024, de 06 de febrero), estando por tanto sometida a Calificación Ambiental, según el artículo 41 de la citada Ley y conforme al procedimiento regulado en el Decreto 297/1995 de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

El art. 13 del citado Decreto 297/1995 de 19 de diciembre, establece que *“el Ayuntamiento abrirá un periodo de información pública por plazo de 20 días mediante publicación en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, en cuyo término municipal haya de desarrollarse el proyecto o actividad, y notificación personal a los colindantes inmediatos”*.

El artículo 14 del citado Reglamento indica que *“Los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento formularán propuesta de resolución de Calificación Ambiental debidamente motivada, en la que se considerará la normativa urbanística y ambiental vigente, los posibles efectos aditivos o acumulativos y las alegaciones presentadas durante la información pública”*.

Consta en el expediente los correspondientes informes-propuestas favorables de calificación ambiental, así como informe urbanístico favorable, toda vez que el uso se encuentra entre los permitidos por el planeamiento vigente.

La tramitación del citado expediente se ha resuelto siguiendo el procedimiento establecido en la Ley 7/2007 y en el Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

Es competente para resolver el referido expediente la Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda (por delegación de competencia efectuada en Resolución de Alcaldía de 19.12.2023).

Vistos los Informes - Propuesta de Calificación Ambiental del Departamento de Licencias y Registro y los antecedentes que obran en el expediente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 15 del Reglamento de Calificación Ambiental, **RESUELVO:**

**Primero:** la Calificación Ambiental con carácter **FAVORABLE**, a los meros efectos medioambientales, para la actividad de almacén con venta mayor de fertilizantes, semillas y productos fitosanitarios, en c/ Cañada de Miraflores, n.º 6, siempre y cuando se ajuste al emplazamiento propuesto, al proyecto objeto de calificación, a las medidas correctoras

		<b>Código Cifrado de Verificación: 0429T5W06251880</b>	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal			
Firma	Belén de la Cuadra Guerrero, Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda	FECHA	09/02/2025
Inscribase	Cecilia García González, Oficial Mayor	FECHA	10/02/2025
Expediente resolución: ADM-AYTO-RESALC-2025/1298			

especificadas en dichos documentos y al cumplimiento de las siguientes **CONDICIONES TÉCNICAS Y GENERALES:**

**A. En materia de Calidad de las Aguas.**


1. El vertido a la red municipal cumplirá con las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente y con las exigencias dispuestas por empresa concesionaria de aguas (AquaJerez S.L.) y sus normas técnicas.
2. La retirada de los residuos de la fosa de almacenamiento de aguas residuales deberá realizarse con la periodicidad necesaria para evitar rebosamientos, molestias o riesgos de cualquier tipo. Será necesario guardar justificante o factura que refleje los trabajos de gestión de residuos realizados por empresa autorizada.
3. Previo a la puesta en marcha de la actividad **deberá presentar autorización de vertido expedido por AQUAJEREZ S.L.**

**B. En materia de contaminación de suelo.**

1. Con carácter general debe atenderse a lo previsto en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, y al R.D. 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
2. La actividad considerada a realizar es potencialmente contaminante del suelo, al figurar las actividades de gestión de residuos incluidas en la relación del anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, modificado por Orden PRA/1080/2017, de 2 de noviembre.
3. A este respecto, el titular tendrá la obligación de inscribir y actualizar los datos de la actividad en el Inventario de Suelos Potencialmente Contaminados de Andalucía, regulado por Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, siempre en los términos dictados por el propio Reglamento y la normativa de desarrollo del citado inventario.
4. Transitoriamente, en tanto no se habiliten los instrumentos necesarios para el funcionamiento de dicho inventario, y con una periodicidad de cuatro años el titular de la autorización presentará un Informe de Situación de suelos "periódico" que contemplará el contenido mínimo establecido en el anexo II del citado Real Decreto 9/2005. Igualmente, se remitirán Informes de Situación de suelos en los supuestos de ampliación o modificación e Informe Histórico de Situación en el supuesto de clausura de la actividad, con arreglo al artículo 58 del citado Decreto 18/2015.
5. En todo caso, el titular asume la condición del suelo y todas las responsabilidades y obligaciones derivadas de las actividades potencialmente contaminantes del suelo desarrolladas previamente y con carácter histórico en el emplazamiento.
6. Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo deberá notificarse de inmediato a la Delegación Territorial en Cádiz de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, en orden a evaluar la posible afección medioambiental.

**Cambio de uso o nueva actividad:**

7 de 12

		<b>Código Cifrado de Verificación: 0429T5W06251880</b>	
		Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal	
Firma	Belén de la Cuadra Guerrero, Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda	FECHA	09/02/2025
Inscribase	Cecilia García González, Oficial Mayor	FECHA	10/02/2025
Expediente resolución: ADM-AYTO-RESALC-2025/1298			



7. De acuerdo al artículo 61 del Decreto 18/2015, cuando se promueva un cambio de uso o la implantación de una nueva actividad, deberán presentar ante la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente correspondiente un informe histórico de situación, con el contenido mínimo establecido en el Anexo II del Decreto 18/2015, de forma previa a la solicitud de licencia o cualquier otro instrumento previo al inicio de la actividad. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Consejería.

8. El informe histórico de situación sólo será necesario en los casos en los que no se hubieran comunicado los datos de la actividad desarrollada con anterioridad en dichos terrenos al Inventario andaluz de suelos potencialmente contaminados al tiempo del cese de la misma, o cuando hubieran transcurrido más de dos años desde el cese de la actividad.

9. De acuerdo con lo establecido en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, las personas físicas o jurídicas propietarias de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes del suelo estarán obligadas, con motivo de su transmisión, a declararlo en escritura pública. Este hecho será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad.

**Cese de la actividad:**

10. Según lo establecido en el artículo 58 del Decreto 18/2015, de 27 de enero, cuando cesen su actividad deberán comunicar la baja al inventario de suelos potencialmente contaminados de Andalucía, de forma previa a la clausura de la actividad, y presentar un informe histórico de situación ante el órgano competente, según establece el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, con el contenido mínimo establecido en el Anexo II del Decreto 18/2015, de 27 de enero.

**Accidentes:**

11. En caso de producirse accidentes o incidentes de los que puedan derivarse contaminación del suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 63 del Decreto 18/2015, de 27 de enero.

12. Todo almacenamiento de materias primas o auxiliares susceptibles de provocar contaminación del suelo por rotura de envases, depósitos o contenedores, deberá realizarse en adecuadas condiciones de higiene y seguridad, evitando que se pueda producir contaminación del suelo y de las aguas por rotura o vuelco de su envase, debiendo observarse al menos los criterios establecidos para el almacenamiento de residuos peligrosos a excepción de aquellos referidos exclusivamente a residuos como el tipo de etiquetado y el tiempo máximo de almacenamiento temporal. En todo caso se observarán los reglamentos de seguridad industrial que resulten de aplicación.

13. Queda prohibido el mantenimiento de maquinaria fija o móvil, en la instalación, en lugares no acondicionados para ello. Lo anterior no aplica a aquellos casos excepcionales donde por avería, accidente o cualquier otra circunstancia imprevista se haga necesario actuar sobre la máquina en el lugar donde ésta se encuentre, para lo que se deberán tomar las debidas medidas de protección para evitar el derrame de sustancias contaminantes al suelo.

14. Los conductos y conexiones de desagüe de los diferentes flujos de aguas residuales deben ser estancos y deben garantizar la inexistencia de filtraciones al subsuelo.

		<b>Código Cifrado de Verificación: 0429T5W06251880</b>	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal			
Firma	Belén de la Cuadra Guerrero, Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda	FECHA	09/02/2025
Inscribase	Cecilia García González, Oficial Mayor	FECHA	10/02/2025
Expediente resolución: ADM-AYTO-RESALC-2025/1298			





15. El pavimento de la nave y zonas exteriores deberán ser impermeables y resistentes a los productos químicos e hidrocarburos. Especial atención a las juntas de pavimentos deberá estar selladas con materiales resistentes e inalterables.

16. No se autoriza el almacenamiento de productos en el exterior de la nave.

17. El almacenamiento de sustancias químicas potencialmente peligrosas estará sujeto a los mismos criterios y condiciones que el exigido para el almacenamiento de residuos peligrosos, con excepción de las obligaciones documentales que afectan a estos últimos.

### C. En materia de Contaminación Atmosférica.

1. Los almacenamientos contarán con ventilación conforme a la normativa vigente.

2. La maquinaria de los sistemas de ventilación y climatización de local, deberán ser objeto de las revisiones y sustituciones periódicas que garanticen su correcto funcionamiento.

3. Las unidades exteriores de los equipos de climatización y ventilación deberá cumplir con las exigencias que dispone el PGOU vigente, concretamente el Art. 7.5.12 y Art. 7.7.18. y Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

### D. En materia de Contaminación Acústica.

1. Los niveles de ruido transmitidos al medio ambiente exterior según zonificación acústica (tipo b: industrial), como consecuencia de la actividad, maquinaria y equipos que formen parte de la misma, no superarán los valores límites que establece el Art. 29 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

2. Al objeto de lo dispuesto en el punto anterior y de acuerdo al Art. 49 del citado decreto, previa la puesta en marcha presentará **Certificación de cumplimiento de las normas de calidad y prevención acústica**, suscrito por técnico competente.

### E. En materia de Producción de Residuos.

**Para los residuos originados durante las obras de construcción**, se cumplirá con lo siguiente:

1. Todos los residuos de carácter municipal o asimilables generados durante la duración de las obras deberán almacenarse y gestionarse de acuerdo con lo indicado en la correspondiente Ordenanza municipal de residuos del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, debiendo ser entregados en el Punto Limpio habilitado en el Polígono Industrial el Portal o en su caso, a un Gestor de Residuos debidamente autorizado y/o registrado en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental.

2. Para aquellos residuos de construcción y demolición excluidas las tierras y piedras no contaminadas reutilizadas en obra, deberá tenerse constancia documental de su entrega a un gestor debidamente registrado, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia de los mismos, el número de licencia de la obra, la cantidad expresada en toneladas o en metros cúbicos, tipo de residuos entregados, codificados con arreglo a la Decisión de la Comisión 2014/955/UE, de 18 de diciembre de 2014, por la que se modifica la Decisión 2000/532/CE, sobre la lista de residuos, de conformidad con la Directiva 2008/98/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.

		<b>Código Cifrado de Verificación: 0429T5W06251880</b>	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal			
Firma	Belén de la Cuadra Guerrero, Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda	FECHA	09/02/2025
Inscribase	Cecilia García González, Oficial Mayor	FECHA	10/02/2025
Expediente resolución: ADM-AYTO-RESALC-2025/1298			



3. Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán preferentemente a operaciones de reutilización, reciclado o a otras formas de valorización.

4. Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impida o dificulte su posterior valorización o eliminación.

**Los residuos peligrosos y no municipales** que se originen durante el ejercicio de la actividad, como pueden ser rotura de envases que contengan productos químicos, productos caducados, tareas de mantenimiento y reparación de las instalaciones como pueden ser pinturas y sus envases y demás residuos considerados peligrosos por la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, cumplirá lo siguiente:

5. Deberá encargarse el tratamiento o retirada de dichos residuos a una persona o entidad gestora autorizada.

6. Los envases o depósitos de residuos peligrosos deberán ser compatibles al residuo que contengan y deberán poseer cierre y no presentar roturas o desperfectos. Así mismo, no se podrán almacenar en el establecimiento residuos peligrosos que excedan la capacidad de almacenamiento del almacenamiento destinado a los mismos.

7. En la instalación deberá existir un lugar de acopio adecuado para los residuos peligrosos que se pudieran producir, que en todo caso cumplirá con los requisitos del artículo 16 del Decreto 73/2012, por el que se aprueba Reglamento de Residuos de Andalucía.

8. En ningún momento se mezclarán residuos peligrosos con residuos que no tienen la consideración de peligrosos, a menos que con ello se garantice que los residuos se valorizan o eliminan sin poner en peligro la salud de las personas y sin utilizar procedimientos, ni métodos que perjudiquen el medio ambiente.

9. El tiempo máximo de almacenamiento temporal de los residuos peligrosos producidos en el establecimiento será de seis meses.

**Los residuos municipales y no peligrosos**, cumplirán lo siguiente:

10. En el caso de que la entidad genere residuos domésticos no peligrosos de competencia municipal, similares en composición y cantidad a los residuos producidos en hogares y servicios, que no se generen como consecuencia de la actividad propia de la industria, se pondrán a disposición de la Entidad Local, en los términos que establece la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente.

11. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Decreto 73/2012 de 20 de Marzo:

- ✓ Separar las fracciones de residuos en origen y mantenerlos almacenados en condiciones tales que no produzcan molestias ni riesgos y utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos. No depositando los residuos en lugares distintos a los fijados por la Entidad Local.
- ✓ Informar a las Entidades Locales sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, puedan producir trastornos en el transporte, recogida, valorización o eliminación. Debiendo adecuarlos, para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

		<b>Código Cifrado de Verificación: 0429T5W06251880</b>	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal			
Firma	Belén de la Cuadra Guerrero, Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda	FECHA	09/02/2025
Inscribase	Cecilia García González, Oficial Mayor	FECHA	10/02/2025
Expediente resolución: ADM-AYTO-RESALC-2025/1298			



**F. Contaminación Lumínica.**

1. Se emplearán luminarias que supongan una mínima contaminación lumínica.
2. A las instalaciones de alumbrado exterior, les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica, recogidas tanto en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio, de 2007, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07
3. Teniendo en cuenta la clasificación establecida en el Real Decreto 1890/2008 de las diferentes zonas según el tipo de actividad y considerando que la actuación se localiza en función de su uso en una zona E3 se observarán para el alumbrado exterior las siguientes prescripciones según la ITC-EA-03:
  - ✓ El flujo hemisférico superior instalado (FHSinst) deberá ser inferior a los valores de su Tabla 2.
  - ✓ Las limitaciones de luz molesta procedente de instalaciones de alumbrado exterior establecidos en su Tabla 3.

**G. Plan de Vigilancia y Control.**


1. Es obligación del titular/explotador de la actividad mantener durante todo el ejercicio de la de la misma las medidas correctoras recogidas en proyecto técnico presentado así como las impuestas en la Calificación Ambiental.
2. Asimismo, para minimizar el impacto ambiental negativo derivado del funcionamiento de la actividad, se procede a la relación de una serie de buenas prácticas ambientales aplicables a los diferentes aspectos susceptibles de generar afecciones ambientales, con objeto de que sean llevadas a cabo por el promotor, especialmente en los siguientes aspectos:
 

**Almacenamiento:** Revisar los materiales y productos recibidos antes del almacenamiento para asegurarse de su buen estado. Disponer de áreas separadas de almacenamiento de materias primas, y residuos. Eliminar los envases y embalajes innecesarios. Almacenar y etiquetar las sustancias peligrosas. Impermeabilizar el suelo para evitar filtraciones y la consecuente contaminación. Emplear sistemas de ventilación. No almacenar productos en el exterior. No sobrepasar el almacenamiento máximo.

**Consumo de Energía:** Mantenimiento adecuado de los equipos con el fin de reducir la contaminación atmosférica y el consumo energético. Aprovechar al máximo la iluminación natural. Sustituir sistemas de alumbrado incandescentes por tubos fluorescentes o lámparas de sodio. Instalación de lámparas de bajo consumo.

**Generación y Gestión de Residuos:** Reducir el embalaje de los productos. Manipular adecuadamente los productos para evitar fugas y derrames de productos. Evitar accidentes en el transporte y almacenamiento. Separar residuos peligrosos de los no peligrosos. Almacenar y manipular adecuadamente los productos químicos para evitar derrames y fugas. Separar los residuos urbanos y acondicionarlos para su reciclaje posterior. Reutilizar residuos y materiales siempre que sea posible. Controlar los materiales auxiliares, por ejemplo, pintura y embalaje, para reducir la generación de residuos. Etiquetado de los residuos peligrosos. No mezclar residuos peligrosos. Cumplimentar un libro de registro de residuos peligrosos. Impermeabilizar el suelo.

**Emisiones a la atmósfera:** Mantenimiento adecuado de los vehículos y equipos de ventilación. Ventilación adecuada de la nave. Mantener el orden y la limpieza.

		<b>Código Cifrado de Verificación: 0429T5W06251880</b>	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal			
Firma	Belén de la Cuadra Guerrero, Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda	FECHA	09/02/2025
Inscribase	Cecilia García González, Oficial Mayor	FECHA	10/02/2025
Expediente resolución: ADM-AYTO-RESALC-2025/1298			

## H. Condicionado General.

1. Los equipos y sistemas de protección activa contra incendios instalados según proyecto aprobado o normativa de aplicación, se someterán a las revisiones de mantenimiento que se establecen en el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
2. Se cumplirá en todo momento con Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo y demás normativa aplicables a la actividad.
3. Las instalaciones interiores del establecimiento (electricidad, contra incendio, suministro de agua) deberán ser inscritas en el organismo autonómico con competencias en la materia.
4. Caso que se pretendan llevar a cabo modificaciones en las instalaciones autorizadas deberán ponerse en conocimiento de la Delegación de Urbanismo, al objeto de determinar si se trata de una modificación sustancial o no sustancial, a los efectos previstos por la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. A la solicitud a presentar se acompañará los documentos justificativos correspondientes.
- 5. En cumplimiento del art. 19 del Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, Reglamento de Calificación Ambiental, antes de la puesta en marcha de la actividad, se deberá presentar el correspondiente certificado expedido por el Director Técnico del proyecto, en el que se acredite la adecuación al proyecto y a las condiciones impuestas en la presente Resolución, acompañándose las mediciones y comprobaciones requeridas en su caso.**

**Segundo:** El otorgamiento de la Calificación Ambiental no exime al titular de la obligación de obtener las demás autorizaciones, concesiones, licencias o informes que sean exigibles de acuerdo con la legislación vigente aplicable para la ejecución de la actuación, según lo establecido en el artículo 17.1 de la citada Ley 7/2007 de 09 de julio.

**Tercero:** Trasladar a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente esta resolución en el plazo de diez días a partir de la fecha de resolución para su conocimiento.

**Cuarto:** De acuerdo con el artículo 44.7 de la Ley 7/2007, de 09 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (modificado por Decreto-Ley 3/2024, de 06 de febrero), la Calificación Ambiental se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, se pondrá a disposición de los administrados en el portal del Ayuntamiento y se notificará al solicitante y alegantes en su caso.


LA DELEGADA DE URBANISMO,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA  
(Por delegación de competencia efectuada en R.A. de 19.12.23)

Inscríbese en el Libro de Resoluciones

LA OFICIAL MAYOR

12 de 12

Plaza del Arenal, Edf. Los Arcos, 11403 JEREZ. Telf: 956 149 600 / Fax: 956 149 650. urbanismo@aytojerez.es

		<b>Código Cifrado de Verificación: 0429T5W06251880</b>	
Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante la aplicación: Sistema de Información Municipal			
Firma	Belén de la Cuadra Guerrero, Delegada de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Vivienda	FECHA	09/02/2025
Inscribase	Cecilia García González, Oficial Mayor	FECHA	10/02/2025
Expediente resolución: ADM-AYTO-RESALC-2025/1298			