

FICHA

#20220516-02-ORI-ES-ES

Nombre	Licencia de obras
Ámbito	Institucional/comercial
Tema	Gestora de proyectos se reúne con una arquitecta del Ayuntamiento para solicitar licencia de obras
Idiomas	Español - Español

Contexto

Matilde Navas, gestora de proyectos de una empresa de servicios de proyectos industriales (sin nombre específico), acude al ayuntamiento (de una ciudad sin concretar) en representación de su cliente, AGM Group, para aclarar algunas dudas sobre la normativa urbanística. AGM Group quiere construir una nueva fábrica en el territorio municipal de la ciudad y actualmente están en proceso de tener todos los permisos y trámites en orden antes de empezar las obras.

Terminología

ingredientes funcionales - *spray drying* - urbanismo - ElecMUX - cadena de suministros - Objetivos de Desarrollo Sostenible – rasante – cota cero – plan de ordenamiento urbano

Personaje A **Matilde Navas, gestora de proyectos de una empresa de servicios de proyectos industriales**

Personaje B **Ana Valls, arquitecta técnica del ayuntamiento**

Dificultad

La velocidad es...	cómoda	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	incómoda
La prosodia es...	natural	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	poco natural
Las temáticas son...	generales	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	muy especializadas
Los términos son...	sencillos	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	complicados
La densidad de información es...	baja	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	alta
Las intervenciones son...	cortas	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	largas
En su conjunto, el diálogo es...	fácil	<input type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="radio"/>	difícil

Créditos



2022

Materiales creados de forma colaborativa en el marco del proyecto *Situated Dialogues: Audio Materials for the Practice of Liaison Interpreting* cofinanciado por la Dirección General de Interpretación de la Comisión Europea (SCIC Grant).

Las siguientes personas han participado en su creación: Matilde Navas, Anna Suades Vall y Sofía García-Beyaert.



Co-funded by the
European Union



TRANSCRIPCIÓN	
1	Hola, soy Matilde Navas, hablamos por teléfono el otro día, tenía cita presencial ahora.
2	Ah, sí Matilde, adelante, siéntese. ¿Qué tal el viaje? Espero que haya encontrado mi despacho fácilmente.
3	Bien, bien, la verdad es que llevo por aquí ya un par de días, hemos aprovechado también para ver a un par de clientes que tenemos en la zona. Y ya que ha sacado usted el tema, podríamos hacerles un proyecto de señalética bastante chulo para el ayuntamiento, porque la verdad que no está demasiado bien señalizado.
4	Ay, sí, le pasa a todo el mundo. Al ser un edificio así tan clásico, tan bonito, pues no se atreven a poner muchos carteles que le rompan la estética.
5	Bueno, lo dicho, estoy segura de que nuestro equipo de arquitectura podría proponer algo que preserve el espíritu del edificio y que además indique a la gente por dónde va.
6	Lo hablaré con el jefe del departamento, a ver si podemos hacer algo. ¿No sé si usted podría enviarme ejemplos de trabajos similares que hayan hecho en otros edificios públicos así emblemáticos?
7	Ah, pues claro, ningún problema, tenemos un par de ejemplos bastante recientes, además. En fin, perdone, que me voy por las ramas, y usted tendrá otras cosas que hacer, déjeme que vayamos al tema que nos ocupa hoy.
8	Sí, tengo muchas ganas de saber más sobre el proyecto que me comentaba el otro día por teléfono, ¿era una nave industrial verdad?
9	Pues sí, mire, estamos ayudando a un cliente con un proyecto para la implantación de una nueva fábrica, primero hicimos una fase de consultoría y búsqueda del emplazamiento, y encontramos esta parcela al norte de su ciudad que fue elegida como el lugar óptimo para ubicarse la nueva factoría.
10	Vale, cuénteme más sobre su cliente, por teléfono no quiso darme muchos detalles.

11	Sí, verá, es que es un proyecto muy confidencial, se trata de un proceso muy innovador tecnológicamente, mi cliente es una gran empresa del sector de la alimentación y los ingredientes funcionales, AGM Group, no sé si le sonará.
12	Pues no, por ese nombre la verdad que no me suena nada.
13	¿Ha oído alguna vez las marcas Natura o Kalimera?
14	Ah sí, el cacao este para la leche, ¿no?
15	Eso es, pues son productos que fabrica mi cliente, pero la nueva fábrica no tiene nada que ver con eso, se trata de una planta de producción de proteína vegetal para usar como ingrediente en otros productos. La idea realmente es utilizar desperdicios vegetales procedentes de otros procesos o de la agricultura para extraer la proteína. Ya se está haciendo en otros procesos con los restos de la producción de aceites, como el de colza, o con la cebada después de producir la cerveza.
16	Ah, ya entiendo, muy buena idea esto de seguir utilizando los desperdicios para seguir extrayendo el alimento, si lo he entendido bien.
17	Eso es, es la idea, al final se obtiene un producto seco, como en polvo, que es la proteína vegetal pura, se consigue con la última etapa del proceso conocida como <i>spray drying</i> . Precisamente debido a este proceso, o más bien al equipo necesario para realizarlo, quería hacerle un par de consultas respecto a la normativa urbanística de su municipio, ya que al equipo de proyecto nos han surgido un par de dudas sobre, bueno, la altura reguladora que nos aplicaría en la parcela, debido a las diferentes rasantes en la misma.
18	En principio en esa zona donde se sitúa la parcela creo que no debería ser un problema la altura reguladora, ¿cómo de alto están planeando el edificio?
19	Pues verá, precisamente la nave donde situaríamos este equipo que le acabo de explicar tendría como unos 15 metros de altura, estamos valorando.
20	Uy, 15 metros, vale. Pues por urbanismo no creo que haya problema, porque se trata de una zona lejana del centro urbano y en la cual no hay impactos sobre los edificios cercanos, pero sí necesitarán hacer un trámite adicional por el tema de la cercanía con el aeropuerto.

21	Hombre, pero el aeropuerto está a varios kilómetros, ¿no? ¿De verdad tienen competencia sobre la altura que se puede edificar en esa parcela?
22	Sí, con la nueva normativa en vigor desde el año pasado, me temo que sí, necesitan la aprobación previa por parte del organismo que gestiona los aeropuertos del estado.
23	Vale, de acuerdo. ¿Y tendría algo más de información usted sobre la documentación necesaria a presentar y cómo realizar el trámite? ¿Tiene idea más o menos de cuánto tardan en responder?
24	Pues la verdad, como somos una ciudad pequeña, es el primer proyecto de este estilo que me he encontrado desde que cambió la norma. Le puedo dar una dirección web donde informarse.
25	Sí, eso me vale, gracias, lo investigaremos. ¿Y algún trámite más así un poco particular de la localidad o debido a la situación de la parcela?
26	Bueno, yo si fuera ustedes, empezaría ya mismo los trámites con la compañía eléctrica, porque en esa zona donde se encuentra la parcela solo da servicio ElecMUX, y no son precisamente rápidos en responder, se saben un poco en situación de monopolio en la zona y están bastante tranquilos.
27	Pues muchas gracias. Sí, es bueno saberlo, aceleraremos entonces esos trámites lo antes posible para no retrasar la planificación del proyecto.
28	¿Para cuándo tienen pensado entrar el expediente en el ayuntamiento?
29	Pues justo ahora estamos en la mitad de la fase que nosotros llamamos «diseño de detalle». Tenemos aún por delante unos dos meses más de trabajo para terminar de cerrar el proyecto, pero sí es verdad que estamos ya llevando a cabo negociaciones para la compra de los equipos más fundamentales del proceso.
30	¿Antes incluso de tener la licencia de obras?
31	Bueno, sí, hace unos meses que la situación de la cadena de suministro es bastante crítica, no sé si habrá oído en las noticias y demás. Empezamos con los componentes electrónicos y ahora todas las materias primas están subiendo de precio muchísimo. Nos interesa cerrar los contratos lo antes posible, para conseguir mejores precios y,

	sobre todo, para asegurarnos los plazos de puesta en marcha de la fábrica, porque, realmente, los plazos de entrega que nos están dando ahora mismo para los equipos más grandes son de hasta un año.
32	Ostras, pues sí que es compleja la situación. Pero la decisión de su cliente de realizar la inversión es firme, ¿no?
33	Sí, sí, es un proyecto estratégico para ellos, no se van a echar atrás ahora. Lo que sí es verdad es que estamos navegando bastantes dificultades. Llevar a cabo un proyecto de esta magnitud no ha sido nunca sencillo, pero es verdad que ahora mismo surgen cosas por las que antes no teníamos que preocuparnos.
34	¿A cuánto asciende la inversión?
35	Pues estaríamos hablando de alrededor de unos 30 millones de euros, siendo 10 de ellos aproximadamente obra civil e instalaciones y el resto equipos de proceso.
36	Desde luego, buenísima noticia para nuestra ciudad. ¿Y puede decirme cuántos puestos de trabajo están previendo para la nueva fábrica?
37	Pues hablamos de entre 60 y 70 puestos de trabajo fijos, además de todo lo que pueda mover económicamente en empleos indirectos, o también crecimiento de empresas locales que puedan ser proveedores, ya sabes, de servicios: mantenimientos eléctricos, logística, etc.
38	Sí, sí, desde luego es una gran noticia para la zona. Y en cuanto a la gestión de residuos, la depuración de aguas... ¿Están preparando el proyecto ambiental también en paralelo?
39	Sí, correcto. Pues para el residuo sólido, la idea es valorizarlo como alimento para el ganado o incluso abono para cultivar. La verdad es que, para mi cliente, con que quien lo quiera utilizar venga a retirarlo y no le genere un coste, estaría ya completamente satisfecho.
40	Y el proceso del que hablaba, ¿requiere grandes cantidades de agua? Porque en la zona somos bastante restrictivos con el uso de agua.

41	Pues ahora que lo dice, sí, el proceso requiere de grandes cantidades de agua, la verdad. Por eso mismo estamos contemplando dentro del alcance del proyecto una planta de tratamiento que nos permitiría volver a usar una gran fracción del agua de nuevo al proceso, ahorrando así muchísimo en el consumo. Ya sabe, nuestro cliente es una empresa bastante comprometida con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y, bueno, además el agua tiene un coste que se podrían ahorrar.
42	Claro, claro, hay que mirar por el ahorro también.
43	No me interprete mal; con los costes que tiene el metro cúbico de agua en este país, este tipo de proyecto no tendría nunca un payback atractivo en cuanto a ahorros generados en los costes operativos de la fábrica. La motivación principal es la sostenibilidad y, si además usted ahora me dice que hay una regulación local bastante restrictiva, creo que no vamos a tener opción.
44	Pues sí, mejor que lo tengan en cuenta. Ya veremos una vez tengamos el estudio completo, pero lo más sensato es que lo contemplen desde un inicio.
45	Ok, genial, está todo claro. Una última cosa, volviendo un poco sobre la consulta de la altura reguladora, en la parcela, como le decía, hay dos rasantes diferentes; no es completamente llana, tenemos una diferencia de niveles de 2 m entre este punto, que sería donde estamos planteando poner la entrada, y la zona que aparece en el plano pegada a la carretera. En la normativa de la planificación urbanística no queda claro cuál de estas dos rasantes deberíamos considerar como cota cero para definir esta altura reguladora.
46	A ver, déjeme consultar la sección correspondiente en el plan de ordenamiento urbano. La verdad es que no queda muy claro, tiene razón. Está bastante abierto a interpretación, pero, bueno, le doy mi opinión: si este proyecto llega a mi mesa, yo consideraría la altura de la zona cercana a la carretera, viendo el terreno y la disposición de la parcela, es lo que me parece más lógico.
47	Vale, de acuerdo entonces. ¿Y me recomienda que una vez tengamos el proyecto terminado volvamos a consultar antes de entrarlo en registro? Lo digo porque si el expediente le corresponde al final a otro compañero y no tiene el mismo criterio, la verdad es que nos obligaría a re TRABAJAR bastante.

48	Ya, entiendo. Mire, vamos a hacer una cosa; voy a tratar el tema con el jefe de departamento, y si usted me deja su correo, le envío una confirmación de cuál de las dos cotas debe considerar. Si yo me pongo de acuerdo con el jefe, pues ya no tendrán problemas luego si lleva el tema otro compañero.
49	Ay, pues, la verdad, muchísimas gracias por la gestión. Sería muy malo para nosotros terminar el proyecto y luego tener que cambiar la altura de un edificio, y quizás la altura de nuestra máquina hubiera sido realmente un problema muy importante. Y, sobre todo, porque tendríamos firmado ya el contrato del <i>spray dryer</i> , que sería el equipo que requiere esta gran altura. Nos supondría bastante contratiempo.
50	Sí, sí, lo entiendo, no se preocupe. Hagamos esto. Es algo que no tiene mayor importancia, es casi más limitante el tema del aeropuerto que le comentaba que no esto.
51	Sí, sí. Y gracias por el aviso, de verdad. Nos ponemos a ello enseguida. Pues, bueno, muchísimas gracias por su tiempo, ha sido de gran ayuda y que tenga un buen día.
52	Nada. Para eso estamos, sin problema. Si necesita algo más adelante, ya sabe, póngase en contacto con nosotros.