

DECLARACIÓN INTERÉS AUTONÓMICO

IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL Y AMPLIACIÓN DE FÁBRICA COSENTINO EN LOS MUNICIPIOS DE CANTORIA, PARTALOA Y FINES (ALMERÍA)

B. NORMATIVA

NOVIEMBRE 2021

PROMUEVE:

EQUIPO REDACTOR:



El presente documento ha sido redactado por la empresa **BURÓ4 ARQUITECTOS SLP**, inscrita en el Registro de Sociedades profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número SP 0137 y **CUATRECASAS**, designando a los siguientes técnicos redactores:

BURÓ4 ARQUITECTOS:

Ramon Cuevas Rebollo (arquitecto urbanista)

Jorge Ferral Sevilla (arquitecto urbanista)

CUATRECASAS:

Daniel Fernández Navarro, (abogado urbanista)

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	5
CAPÍTULO I. Objeto, ámbito y alcance	5
Artículo 1. Objeto.....	5
Artículo 2. Ámbito y alcance de la Declaración de Interés Autonomico	5
CAPÍTULO II. Administración actuante, coordinación interadministrativa y sujeto responsable	6
Artículo 3. Administración actuante	6
Artículo 4. La entidad promotora.	6
Artículo 5. Coordinación interadministrativa y participación privada	6
CAPÍTULO III. Contenido, tramitación y aprobación de la Declaración de Interés Autonomico.....	7
Artículo 6. Contenido sustantivo.	7
Artículo 7. Contenido documental de la Declaración de Interés Autonomico	7
Artículo 8. Tramitación y aprobación de la declaración de Interés Autonomico	8
CAPÍTULO IV. Vigencia y efectos.....	8
Artículo 9. Vigencia y modificación de la Declaración de Interés Autonomico.....	8
Artículo 10. Efectos de la Declaración de Interés Autonomico.	9
TÍTULO II. FACULTADES Y DEBERES DEL PROMOTOR DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS AUTONÓMICO.....	10
Artículo 11. Facultades del Promotor de la Declaración de Interés Autonomico.....	10
Artículo 12. Deberes urbanísticos del Promotor.....	10
TÍTULO III. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESTRUCTURANTES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS AUTONÓMICO	12
Artículo 13. Los elementos de la ordenación estructurante	12
Artículo 14. Definición de las distintas Zonas, según la situación básica de suelo y la previsión de su transformación urbanística.....	12
Artículo 15. Reserva de suelos dotacionales públicos.....	13
Artículo 16. Sistema viario vertebrador.....	13
Artículo 17. Sistema de infraestructuras de servicios principales.....	14
Artículo 18. Uso y Edificabilidad global de la Zona A.....	14
Artículo 19. Uso y Edificabilidad global de la Zona B.....	15
Artículo 20. Edificabilidad media ponderada de la Declaración de Interés Autonomico.....	15
TÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN	16
CAPÍTULO I. El Proyecto de Actuación Autonomico de la implantación industrial y ampliación de Cosentino	16
Artículo 21. Objeto.....	16
Artículo 22. Determinaciones del Proyecto de Actuación Autonomico.....	16
Artículo 23. Contenido.....	17

Artículo 24.	Tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico	17
Artículo 25.	Efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico.....	17
CAPÍTULO II. Proyectos de Urbanización		18
Artículo 26.	Objeto y ámbitos sujetos a la aprobación de proyectos de urbanización.....	18
Artículo 27.	Tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización	19
Artículo 28.	Trámite abreviado del procedimiento de prevención y control ambiental de los proyectos de urbanización.....	19
CAPÍTULO III. Conformación y edificación de las parcelas		19
Artículo 29.	Formalización de las cesiones a la Administración pública de las reservas dotaciones públicas	19
Artículo 30.	Conformación jurídica de las unidades aptas para la edificación.....	20
Artículo 31.	Recepción de la urbanización de las áreas dotaciones públicas.....	20
Artículo 32.	Conservación de la urbanización.....	20
Artículo 33.	Obras de construcción, edificación e instalación de las unidades aptas para la edificación.	20
TÍTULO V. ORDENANZAS APLICABLES AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN PARA EL QUE NO SE CONTEMPLA DESARROLLO URBANÍSTICO (ZONA C)		21
Artículo 34.	Construcciones, edificaciones e instalaciones en Zona C.....	21
Artículo 35.	Condiciones de uso	21
Artículo 36.	Condiciones de la edificación.....	21
TÍTULO VI. CONDICIONANTES DE CARÁCTER SECTORIAL PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS AUTONÓMICO.		23
Artículo 37.	Afecciones en materia de carreteras.....	23
Artículo 38.	Afecciones en materia de cultura.	23
Artículo 39.	Afecciones en materia de aguas.....	23
Artículo 40.	Afecciones en materia de energía.....	24
TÍTULO VII. PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN.....		25
Artículo 41.	Plazos de programación.....	25
Disposición transitoria única. Proyecto de Actuación de interés público en suelo no urbanizable en curso de ejecución.		25

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE

Artículo 1. Objeto.

1. La Declaración de Interés Autonómico tiene por objeto habilitar territorial y urbanísticamente la implantación y la ampliación industrial de la empresa Cosentino, en los municipios de Cantoria, Fines y Partaloa (Almería), conforme a lo dispuesto en el artículo 7.3.2 del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía.
2. La Declaración de Interés Autonómico acredita la especial relevancia para el desarrollo económico, social y territorial de Andalucía de la industria Cosentino y de la ampliación proyectada.
3. Es objeto de esta declaración establecer las obligaciones que debe asumir las empresas pertenecientes al grupo Cosentino promotoras de la actuación.
4. Del mismo modo, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.2.d) de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Declaración de Interés Autonómico determina el alcance de esta y las condiciones para su desarrollo.

Artículo 2. Ámbito y alcance de la Declaración de Interés Autonómico.

1. El ámbito espacial de la Declaración de Interés Autonómico queda circunscrito a la delimitación fijada en el Plano 1.1, ubicada en los términos municipales de Cantoria, Fines y Partaloa, con una superficie de 268 ha.
2. Esta Declaración de Interés Autonómico se complementa y desarrolla, en las zonas que precisen de desarrollo urbanístico, mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación Autonómico, regulado en el artículo 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero.
3. La Declaración de Interés Autonómico, acordada tras los correspondientes trámites e informes preceptivos, supone la justificación de la viabilidad de la innovación de la ordenación urbanística de los municipios afectados conforme a las determinaciones que este documento contiene, sin perjuicio de la ulterior aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico regulado en el 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero.
4. Las determinaciones de la Declaración de Interés Autonómico, y las del Proyecto de Actuación Autonómico que las complementen, vinculan directamente al planeamiento de los municipios afectados, que deberán incorporar las mismas en la siguiente innovación urbanística.

CAPÍTULO II. ADMINISTRACIÓN ACTUANTE, COORDINACIÓN INTERADMINISTRATIVA Y SUJETO RESPONSABLE

Artículo 3. Administración actuante

Conforme a lo dispuesto en la disposición adicional undécima de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio, es la Administración actuante a los efectos del ejercicio de las funciones señaladas en el artículo 39.5 de la Ley 1/1994, de 11 de enero.

Artículo 4. La entidad promotora.

1. Son promotoras de la Declaración de Interés Autonómico las entidades Cosentino S.A.U. y Soluciones Ambientales Coma, S.L.U. (adelante Grupo Cosentino, o el Promotor).
2. El Promotor asume frente a la Administración la responsabilidad en el cumplimiento de las condiciones y obligaciones de esta Declaración de Interés Autonómico, y las derivadas del Acuerdo de la Comisión Delegada para Asuntos Económicos, de 16 de julio de 2019, por el que se declara inversión empresarial de interés estratégico para Andalucía el proyecto "Implantación Industrial y Ampliación de Cosentino en los municipios de Cantoria, Partalao y Fines (Almería)", publicado en el BOJA núm. 148 de 2 de agosto, por Orden de 29 de julio de 2019.
3. El Promotor presenta la petición de formulación de la propuesta de ordenación urbanística del ámbito, y asume frente a la Administración actuante el desarrollo, la gestión y ejecución urbanística del proyecto.

Artículo 5. Coordinación interadministrativa y participación privada.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3, en el marco de las determinaciones de esta Declaración de Interés Autonómico, la Administración de la Junta de Andalucía, los municipios afectados, y estos entre ellos, podrán suscribir convenios interadministrativos para la mejor ordenación y ejecución del ámbito objeto de esta Declaración, en los términos dispuestos en el Capítulo VI del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; artículo 83 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía; artículo 39.6 de la Ley 1/1994, de 11 de enero; y los artículos 4 y 92 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. Las Administraciones públicas podrán suscribir acuerdos y convenios con el Promotor con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la Declaración de Interés Autonómico, establecer y asumir los compromisos y obligaciones derivadas de esta, y concretar la forma de cumplimiento de los correspondientes deberes.

CAPÍTULO III. CONTENIDO, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS AUTONÓMICO

Artículo 6. Contenido sustantivo.

1. Conformar el contenido sustantivo de la declaración de Interés Autonómico sus determinaciones estructurantes definidas en el artículo 13 de esta normativa, que constituye el marco básico para la ordenación y desarrollo de la actuación.
2. Según lo dispuesto en el artículo 39.2 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, el Proyecto de Actuación Autonómico contendrá todas las determinaciones de planificación y ejecución necesarias para su realización efectiva. A estos efectos, deberá prever la distinción entre los espacios de dominio público y los otros espacios de titularidad pública o privada.

Artículo 7. Contenido documental de la Declaración de Interés Autonómico

1. La Declaración de Interés Autonómico contiene el siguiente contenido documental:
 - A) La memoria, conformada por:
 - a) los aspectos informativos sobre las condiciones geográficas, territoriales y socioeconómicas del ámbito y su entorno;
 - b) la justificación de la ordenación propuesta, con expresión del impacto socioeconómico de la actuación, y el estudio de las distintas alternativas valoradas;
 - c) la motivación de la propuesta de ordenación, expresando los objetivos estratégicos y generales de la ordenación, la descripción del proyecto, y los elementos básicos que conforman la propuesta de ordenación;
 - d) las previsiones de programación y gestión;
 - e) las medidas y actuaciones para el fomento de la participación y el resultado de la participación pública;
 - f) el estudio económico-financiero, que analiza las posibles implicaciones económicas, y la justificación de la viabilidad del proyecto, con definición de los medios propios y ajenos para hacer frente a la inversión prevista
 - g) un informe de sostenibilidad económica, que contiene el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las haciendas de las Administraciones Públicas.
 - B) La normativa.
 - C) Los planos de información y planos de ordenación.

- D) Un resumen ejecutivo, que contiene los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación.
- E) Quedará integrado en la Declaración de Interés Autonómico el documento de aceptación y asunción expresa, fehaciente y en firme, del Promotor de las condiciones y obligaciones establecidas por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.
- F) La Declaración de Interés Autonómico deberá incluir, además, cualesquiera otros documentos o estudios que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta.

Artículo 8. Tramitación y aprobación de la declaración de Interés Autonómico

La tramitación y aprobación de la Declaración de Interés Autonómico se llevará a cabo conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

CAPÍTULO IV. VIGENCIA Y EFECTOS

Artículo 9. Vigencia y modificación de la Declaración de Interés Autonómico.

1. La presente Declaración de Interés Autonómico tendrá vigencia indefinida.
2. Cualquier innovación de la Declaración de Interés Autonómico se tramitará y aprobará conforme a las reglas seguidas para la aprobación de esta Declaración, sin perjuicio del procedimiento de evaluación ambiental que le resulte aplicable en función de su alcance, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
3. Mientras no se incorporen al planeamiento urbanístico municipal las determinaciones de esta Declaración de Interés Autonómico, las ulteriores modificaciones que afecten a ámbitos total o parcialmente ejecutados se llevarán a cabo, en función del alcance de las mismas, mediante la modificación de la propia Declaración de Interés Autonómico o del Proyecto de Actuación Autonómico.
4. Una vez incorporadas al planeamiento municipal las determinaciones de esta Declaración de Interés Autonómico, las modificaciones que resulten se llevarán a cabo por el procedimiento establecido en la legislación urbanística para la innovación de los instrumentos de planeamiento general de cada municipio.
5. El ajuste de las determinaciones de esta Declaración de Interés Autonómico derivado de la escala cartográfica, de la mayor definición contenida en el Proyecto de Actuación Autonómico o del

replanteo de los proyectos de urbanización de los elementos estructurantes, no supondrá un supuesto de revisión ni modificación.

Artículo 10. Efectos de la Declaración de Interés Autonómico.

Además de los relacionados en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la Declaración de Interés Autonómico tiene los siguientes efectos:

- a) Sus determinaciones vinculan directamente a los planeamientos de los municipios de Cantoria, Fines y Partaloa, que deberán incluir las mismas como planeamiento incorporado y aprobado en las siguientes innovaciones urbanísticas.
- b) Llevará implícita la declaración de la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los terrenos necesarios para las conexiones a las redes generales.
- c) Respecto de las actuaciones que requieren desarrollo urbanístico, legitima, si procede, la aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico, sin perjuicio de que se encuentre habilitada su tramitación simultánea en procedimientos independientes.
- d) Por aplicación del artículo 7 del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, aprobado el Proyecto de Actuación Autonómico, los plazos para el otorgamiento de cualquier licencia que resulte precisa para la ejecución, apertura o funcionamiento de las actuaciones comprendidas en la Declaración de Interés Autonómico, quedarán reducidos a la mitad.
- e) La asunción por Grupo Cosentino de las obligaciones establecidas por el Consejo de Gobierno en la Declaración de Interés Autonómico, además de las impuestas por el acuerdo de la Comisión Delegada para Asuntos Económicos, de 16 de julio de 2019, que declaró la inversión empresarial de interés estratégico para Andalucía el proyecto "Implantación Industrial y Ampliación de Cosentino en los municipios de Cantoria, Partaloa y Fines (Almería)".

TÍTULO II. FACULTADES Y DEBERES DEL PROMOTOR DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS AUTONÓMICO

Artículo 11. Facultades del Promotor de la Declaración de Interés Autonómico.

1. En cuanto titular de suelo, corresponde a Grupo Cosentino las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga, de acuerdo con las determinaciones establecidas en esta Declaración de Interés Autonómico, y el Proyecto de Actuación Autonómico que la complementa o desarrolle.
2. En suelo que tengan la consideración de urbanizado, las facultades de Grupo Cosentino serán las previstas en el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y se asimilan a las del artículo 56 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
3. Respecto de los terrenos en la situación de rural para los que esta Declaración de Interés Autonómico contempla su paso a la situación de suelo urbanizado mediante una actuación de nueva urbanización, las facultades del Promotor comprenden las establecidas en el apartado 2 del artículo 13 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y se asimilan a la del artículo 50.D) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A tal efecto, el promotor tiene derecho a patrimonializar el noventa por ciento de la edificabilidad media ponderada del ámbito sujeto a la actuación de nueva urbanización, bajo la condición del cumplimiento de los correspondientes deberes.
4. Las facultades respecto de los ámbitos de la Declaración de Interés Autonómico para los que no se prevén actuaciones urbanizadoras, serán las propias del suelo de naturaleza rural en el marco de lo establecido por la legislación urbanística y territorial vigente.

Artículo 12. Deberes urbanísticos del Promotor.

1. Son deberes del Promotor, en su condición de titular del suelo, dedicar los terrenos a los usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, conforme a las determinaciones establecidas en esta Declaración de Interés Autonómico; y conservar los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás que exijan las leyes para servir de soporte a dichos usos.
2. En los suelos que tengan la consideración de terrenos urbanizados, reconocidos actualmente como suelo urbano consolidado en el planeamiento urbanístico de Cantoria, se aplicará el régimen establecido en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en los artículos 51.1.D) y en el artículo 56 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Estos terrenos se identifican con Zona A.1 en la presente Declaración de Interés Autonómico.
3. Los suelos que, sin perjuicio de provenir de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, identificados como Zona A2 en esta Declaración de Interés Autonómico, cuenten con los servicios

urbanísticos necesarios y suficientes, se considerarán suelos urbanos consolidados cuando completen la entrega al Ayuntamiento correspondiente, con destino a patrimonio municipal de suelo, del equivalente económico del suelo libre de cargas de urbanización, en la cuantía, al menos, del diez por ciento de la edificabilidad media ponderada de este ámbito.

A los efectos de cumplimentar este deber, se tendrá en consideración el importe que ya hubiere sido abonado en concepto de la prestación compensatoria a la que se refiere el artículo 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En caso de no disponer estos suelos de los servicios urbanísticos necesarios y suficientes su consideración como suelo urbano consolidado requerirá además completar la urbanización con los requisitos y condiciones establecidos en el Proyecto de Actuación y en los instrumentos de ejecución que procedan.

4. Los terrenos que, teniendo aún la situación de rural, para los que la Declaración de Interés Autonómico contemple su transformación urbanística como actuación de nueva urbanización, identificados como Zona B, cumplirán los deberes establecidos en los artículos 16.3 y 18.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y se asimilarán a los contemplados en los artículos 51.C y 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, contemplándose el cumplimiento de estos deberes en la forma establecida en esta Declaración de Interés Autonómico.

La cesión obligatoria y gratuita por la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas del equivalente económico del suelo libre de cargas de urbanización, será del diez por ciento de la edificabilidad media ponderada de la actuación de nueva urbanización en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. El cumplimiento de este deber se devengará con ocasión del otorgamiento de las licencias de obras referidas a los distintos ámbitos o áreas funcionales.

5. Respecto de los terrenos identificados como Zona C, para los que se mantiene la situación rural, los deberes del Promotor son los derivados del artículo 16 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y los compromisos asumidos por la presente Declaración de Interés Autonómico.
6. La completa ejecución de las determinaciones de la Declaración de Interés Autonómico y el total cumplimiento de los deberes predicables a las actuaciones de nueva urbanización, determinarán la consideración de suelo urbanizado de los terrenos transformados, sea en su totalidad o referido a los ámbitos funcionalmente independientes que se hayan desarrollado.
7. A los deberes que conforman el estatuto jurídico del propietario del suelo, según lo dispuesto en los artículos anteriores, se suman las obligaciones que, en su caso, determine el Acuerdo de aprobación del Consejo de Gobierno.

TÍTULO III. LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS ESTRUCTURANTES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS AUTONÓMICO

Artículo 13. Los elementos de la ordenación estructurante

Conforman la ordenación estructurante de la presente Declaración, las siguientes determinaciones:

- a) La definición de las distintas Zonas, a las que se les reconoce una situación básica de suelo diferenciada y un nivel de determinaciones preceptivas en función de tal situación.
- b) Las reservas de terrenos destinadas a dotaciones públicas.
- c) La infraestructura viaria que conforman el sistema vertebrador del ámbito de la Declaración de Interés Autonómico.
- d) El Sistema de infraestructuras principal, que integra las principales redes de servicios que garantizan el adecuado suministro a cada una de las zonas.
- e) El uso y la edificabilidad global del suelo en situación de urbanizado, con parámetros referidos a cada una de las subzonas.
- f) Respecto a los ámbitos de nueva urbanización a los que se refiere la letra anterior, los parámetros del uso y la edificabilidad global referido a cada Subzona.
- g) La edificabilidad media ponderada de los siguientes ámbitos:
 - (i) Los suelos para los que la presente Declaración de Interés Autonómico habilita la actuación de transformación urbanística mediante su nueva urbanización, incluyendo los ámbitos reservados para el destino dotacional público o colectivo; y
 - (ii) Los terrenos considerados como suelo urbanizado, provenientes de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable.

Artículo 14. Definición de las distintas Zonas, según la situación básica de suelo y la previsión de su transformación urbanística.

1. La Declaración de Interés Autonómico, como determinación estructurante, define los distintos ámbitos en función de su situación básica de suelo, con identificación de aquellos sujetos a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
2. En el Plano 2.1 se identifican las distintas Zonas atendiendo a los criterios expresados en el apartado anterior, distinguiendo las siguientes:
 - a) Zona A: Comprende los suelos clasificados como suelo urbano consolidado del planeamiento general de Cantoria (Zona A.1), y los terrenos provenientes de las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable ya materializadas (Zona A.2). Tendrá la consideración de suelo urbano.

- b) Zona B: Suelo en situación de rural, con previsión de su transformación urbanística mediante la actuación de nueva urbanización, y que tendrá la consideración de la categoría descrita en el artículo 47.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de la del apartado a) del citado precepto cuando se apruebe el Proyecto de Actuación Autonómico. Sin perjuicio de su expresa identificación en el artículo siguiente, en la Zona B se incluyen los terrenos destinados a dotaciones públicas asociadas a la ordenación y ejecución de las actuaciones de nueva urbanización.
- c) Zona C: Suelo en situación de rural, que tiene la consideración de la clase de suelo descrita en el artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, compatible con el desarrollo de actuaciones no urbanizadoras contempladas en esta Declaración.

Artículo 15. Reserva de suelos dotacionales públicos.

1. Forma parte de la ordenación estructurante de la Declaración de Interés Autonómico la reserva de espacios dotacionales públicos que se refleja en el Plano 2.2.
2. Se distinguen los siguientes ámbitos:

Reservas dotacionales públicas		Superficie (m ² s)
D1	Área Oeste	112.017
D2	Área Sur	38.491
Total		150.508

3. La reserva de usos dotacionales públicos se complementa, hasta alcanzar un estándar equiparable al demandado por el uso característico industrial, con la reserva de dotaciones colectivas que contemple el Proyecto de Actuación Autonómico, que se incluirán en el recinto interior de la fábrica de Cosentino y cumplirá funciones de espacios libres destinados a los trabajadores, operadores y visitantes de la instalación.

La previsión de usos dotacionales públicos y colectivos alcanzará, al menos, el catorce por ciento de la suma de la superficie sujeta a actuación de nueva urbanización y de la Subzona de suelo urbanizado proveniente de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, de los que el diez estará destinado a parques y jardines.

Artículo 16. Sistema viario vertebrador.

1. Forma parte de la ordenación estructurante el sistema viario vertebrador que se define en el Plano 2.2.
2. El sistema viario estructurante conecta y distribuye las distintas funciones y procesos industriales que se desarrollan en el conjunto del ámbito de la fábrica de Cosentino.

Artículo 17. Sistema de infraestructuras de servicios principales

1. Conforme el sistema de infraestructuras principales las redes de servicios generales que garantizan con la adecuada funcionalidad y suficiencia los suministros de todas las Zonas y Subzonas de la Declaración de Interés Autonómico, incluyendo los elementos de conexión a las redes generales y territoriales.
2. Sobre estas redes, de carácter privado y dimensionadas conforme a la demanda de la actividad industrial, se articulará el resto de las redes de infraestructuras que serán definidas en el momento de la puesta en carga de las diferentes instalaciones industriales.
3. Conformará el sistema de infraestructura de servicios principales:
 - a) Las infraestructuras hidráulicas
 - b) La red de abastecimiento de agua.
 - c) La red de saneamiento.
 - d) La red de gas
 - e) La red eléctrica.
 - f) La red de telecomunicaciones

Artículo 18. Uso y Edificabilidad global de la Zona A

1. Tendrá la consideración de suelo urbano los ámbitos ya desarrollados que cuentan con los servicios urbanísticos suficientes y adecuados para servir a la edificación existente o que haya de existir, sin perjuicio de la ejecución de las obras complementarias de urbanización que, de forma simultánea, se habiliten con la licencia de obras de la edificación.
2. El uso global de esta zona es el industrial.
3. Esta zona (Zona A) está definida en el Plano 2.1, distinguiéndose las siguientes subzonas, con sus parámetros estructurantes de uso y edificabilidad global:

Zona A (industrial)	Superficie (m²)		Edificabilidad (m²t)		Coef (m²t/m²s)
Subzona A1	198.000	23,73%	87.850	22,82%	0,4437
Subzona A2	636.523	76,27%	297.200	77,18%	0,4669
Total Zona A	834.523	100,00%	385.050	100,00%	0,4614

Artículo 19. Uso y Edificabilidad global de la Zona B

1. Forma parte de la ordenación estructurante de esta Declaración la definición del uso y de la edificabilidad global correspondiente a las distintas Subzonas de la Zona B, para las que la Declaración de Interés Autonómico contempla su transformación urbanística mediante su nueva urbanización.
2. El uso global de los ámbitos sometidos a actuaciones de nueva urbanización es el industrial.
3. Las distintas Subzonas se reflejan en el Plano 2.1, asignándosele los siguientes parámetros de uso y edificabilidad global:

Zona B (industrial)	Superficie (m²)		Edificabilidad (m²t)		Coef (m²t/m²s)
Subzona B1	112.017	9,06%	-	-	-
Subzona B2	545.427	44,12%	109.085	28,77%	0,2000
Subzona B3	540.250	43,70%	270.125	71,23%	0,5000
Subzona B4	38.491	3,11%	-	-	-
Total Zona B	1.236.185	100,00%	379.210	100,00%	0,3068

Artículo 20. Edificabilidad media ponderada de la Declaración de Interés Autonómico.

1. Se considera ordenación estructurante la definición de la edificabilidad media ponderada de los distintos ámbitos, respecto de los que resulta exigible el cumplimiento del deber de cesión a la Administración actuante para hacer partícipe a la comunidad de las plusvalías generadas por la acción urbanística.
2. A estos efectos, se calcula la edificabilidad media ponderada de los siguientes ámbitos:
 - A. Subzona proveniente de actuaciones declaradas de interés público en suelo no urbanizable que, contando con los servicios urbanísticos suficientes y adecuados, se consideran suelo urbano, a expensas de cumplimentar el deber de cesión que haya de corresponderle: se fija la edificabilidad media ponderada de la Subzona A2 en 0,4669 m²t [industrial]/m²s.
 - B. Zona para la que la Declaración de Interés Autonómico contempla su transformación urbanística mediante la actuación de nueva urbanización, incluyendo las distintas subzonas y los espacios reservados para usos dotacionales públicos y colectivos: Se fija la edificabilidad media ponderada de la Zona B en 0,3068 m²t [industrial]/m²s.

TÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

CAPÍTULO I. EL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO DE LA IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL Y AMPLIACIÓN DE COSENTINO

Artículo 21. Objeto

1. El Proyecto de Actuación de Autonomico tiene por objeto establecer la ordenación detallada del ámbito de la Declaración de Interés Autonomico sujeto a desarrollo urbanístico (Zona A y Zona B), contemplando la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de edificación mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias.
2. La ordenación detallada se proyectará respecto de las distintas zonas y subzonas, con el nivel necesario de determinaciones preceptivas en atención a la situación del suelo a la que se refiera.
3. En la zona o subzona de nueva urbanización, el Proyecto de Actuación Autonomico podrá contemplar las distintas áreas funcionales susceptibles de ser puesta en marcha de forma funcionalmente independiente del resto de los ámbitos definidos, así como las condiciones para habilitar su utilización.

Artículo 22. Determinaciones del Proyecto de Actuación Autonomico.

1. Para el suelo que tiene la consideración de suelo urbano (Zona A), el Proyecto de Actuación Autonomico contendrá la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de su trama, así como la reserva de usos dotacionales colectivos, complementando la ordenación establecida por esta Declaración. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación de cada Subzona para legitimar directamente la actividad de edificación sin necesidad de mayor nivel de desarrollo de la ordenación urbanística.
2. Para las distintas zonas y subzonas sujetas a su transformación urbanística mediante la actuación de nueva urbanización, el Proyecto de Actuación Autonomico contendrá la ordenación detallada precisa para la ejecución de dichas subzonas con el grado de definición que permita, previa ejecución de la urbanización, solicitar las licencias de edificación sin mayor concreción de la ordenación urbanística. A tal efecto, para cada Subzona el Proyecto de Actuación contendrá las siguientes determinaciones:
 - a) El trazado y las características de la red interior de comunicaciones propias de las Subzonas y el enlace con el sistema viario estructurante previsto en esta Declaración de Interés Autonomico, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
 - b) La delimitación de la ordenanza de cada subzona, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante dichas ordenanzas propias, respetando los parámetros asignadas por la Declaración de Interés Autonomico.

- c) La fijación de la superficie y características de las reservas para usos dotacionales colectivos, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones de la Declaración de Interés Autonómico, para alcanzar un nivel de estándar equiparable al uso característico industrial de la actuación.
- d) El trazado y las características de las galerías y redes propias de las subzonas, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudieran contemplarse, así como el enlace con otras redes existentes o previstas en esta Declaración.
- e) El señalamiento de las distintas áreas funcionales que permitan la puesta en marcha parcial de los distintos ámbitos de operaciones y procesos industriales, susceptibles de ser utilizados de forma independiente, estableciendo las previsiones de programación para cada una de ellas.
- f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las reservas dotacionales de carácter colectivo.

Artículo 23. Contenido.

1. El contenido sustantivo del Proyecto de Actuación será el necesario para integrar las determinaciones urbanísticas de la ordenación detallada que, previa ejecución de la urbanización en su caso, permitan emprender la actividad de edificación sin precisar de mayor desarrollo en la ordenación, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.
2. Integrará, al menos, el contenido documental del Proyecto de Actuación Autonómico: la Memoria, con la definición de los aspectos de información y justificativos, la motivación de la propuesta de ordenación, las previsiones de programación y gestión, el fomento y el resultado de la participación pública, así como el estudio económico y financiero y el informe de sostenibilidad económica con el detalle que resulte exigible; la normativa; los planos y documentación gráfica; y el resumen ejecutivo.

Artículo 24. Tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico.

La tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico se llevará a cabo conforme a lo establecido en el artículo 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 25. Efectos de la aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico

1. La aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico tendrá los efectos contemplados en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística.

2. Sus determinaciones urbanísticas legitiman la ejecución urbanística y la actividad de edificación, previa aprobación del proyecto o proyectos de urbanización necesarios, y las correspondientes licencias de obras.
3. La ordenación del Proyecto de Actuación Autonómico vincula directamente al planeamiento vigente de los municipios afectados, que habrán de incorporar la ordenación, como planeamiento aprobado, con ocasión de la siguiente innovación.

CAPÍTULO II. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 26. Objeto y ámbitos sujetos a la aprobación de proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios urbanísticos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de las reservas de usos dotacionales públicos y colectivos, conforme a lo dispuesto en el artículo 113.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y las previstas en esta Declaración de Interés Autonómico y el Proyecto de Actuación Autonómico.
2. Cada zona o subzona sujeta a una actuación de nueva urbanización será susceptible de ser desarrollada por uno o varios proyectos de urbanización. Cada proyecto de urbanización se referirá, al menos, a una de las áreas funcionales delimitadas en el Proyecto de Actuación Autonómico.
3. A tal efecto, Grupo Cosentino presentará para su aprobación los proyectos de urbanización de los distintos ámbitos en función de las previsiones de programación establecidas en el Proyecto de Actuación.
4. Serán objeto de un proyecto de urbanización diferenciado el diseño, tratamiento, acondicionamiento y urbanización de las reservas de usos dotaciones de carácter público establecidas en la Declaración de Interés Autonómico.
5. La aprobación definitiva de los proyectos de urbanización requiere de la previa aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico, pero su tramitación podrá ser simultánea a este.
6. La edificación de las distintas parcelas conllevará, necesariamente, la realización previa o simultánea de las obras de urbanización del sistema viario estructurante, y los espacios dotacionales colectivos asociados.
7. Las obras de urbanización interiores de las parcelas, sean de explanación, accesibilidad o conexión de los servicios con los sistemas estructurantes, se englobarán como obras de urbanización complementarias en las actuaciones edificatorias, y se habilitarán mediante la correspondiente licencia de obras.

8. Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni modificar las previsiones de esta Declaración ni del Proyecto de Actuación Autonómico. Sí podrán efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material, pudiendo ajustar y adaptar el viario, completando la definición realizada en el Proyecto de Actuación Autonómico como consecuencia de los replanteos, de la adaptación a la topografía resultante o a la definición de las intersecciones.

Artículo 27. Tramitación y aprobación de los proyectos de urbanización

1. Corresponde a Grupo Cosentino presentar para su tramitación y aprobación ante la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo los proyectos de urbanización que se tramiten en aplicación de esta Declaración de Interés Autonómico y del Proyecto de Actuación Autonómico.
2. Será preceptivo el trámite de información pública por plazo de un mes en la tramitación de los proyectos de urbanización que tengan por objeto el diseño y urbanización de las reservas dotacionales de carácter público.

Artículo 28. Trámite abreviado del procedimiento de prevención y control ambiental de los proyectos de urbanización

Conforme a lo dispuesto en el artículo 7.4 del Decreto-ley 4/2019, de 10 de diciembre, a los Proyectos de Urbanización, en cuanto actuaciones declaradas de interés estratégico para Andalucía, les será de aplicación, en todo caso, el procedimiento abreviado previsto en el artículo 32 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para la evaluación de su impacto ambiental si resultara exigible.

CAPÍTULO III. CONFORMACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS**Artículo 29. Formalización de las cesiones a la Administración pública de las reservas dotaciones públicas**

1. La traslación de la titularidad de los terrenos destinados a dotaciones públicas podrá efectuarse bien mediante la suscripción del acta de la cesión y aceptación del municipio.
2. Desde la aprobación de esta Declaración de Interés Autonómico, el municipio podrá instar a Grupo Cosentino para que formalice la cesión de los terrenos destinados a las reservas dotacionales de carácter público, quedando el Promotor comprometido a su completa ejecución y urbanización conforme al proyecto que al efecto se apruebe.

Artículo 30. Conformación jurídica de las unidades aptas para la edificación.

Aprobado el Proyecto de Actuación Autonómico, y mientras no se incorporen al planeamiento urbanístico sus determinaciones, la conformación jurídica y registral de las distintas parcelas adecuadas a la ordenación, podrá realizarse mediante la tramitación y aprobación por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo del proyecto de parcelación que tenga por objeto adecuar las fincas de origen a las unidades aptas para la edificación resultantes.

Artículo 31. Recepción de la urbanización de las áreas dotaciones públicas.

Finalizadas las obras de urbanización de las reservas de usos dotacionales públicos conforme al proyecto de urbanización aprobado al efecto, el Promotor instará al municipio la recepción de las obras de urbanización, instalaciones y demás mobiliario, según el procedimiento regulado en el artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 32 de esta normativa.

Artículo 32. Conservación de la urbanización.

La conservación de todos los elementos de urbanización interiores al recinto de la implantación de Cosentino, incluidos los espacios dotacionales de carácter colectivo, corresponderá a Grupo Cosentino, titular de los mismos. Asumirá, igualmente, el Promotor el mantenimiento de los espacios libres dotacionales públicos.

Artículo 33. Obras de construcción, edificación e instalación de las unidades aptas para la edificación.

1. Las obras de construcción, edificación e instalación precisarán de la obtención de las correspondientes licencias municipales, que incluirán las obras complementarias de urbanización interna de la parcela hasta su conexión con las redes generales contempladas en el proyecto de urbanización.
2. Podrán habilitarse las obras simultáneas de edificación con las de urbanización de las distintas áreas funcionales en las que las parcelas estén integradas siempre que se encuentre aprobado el respectivo proyecto de urbanización y tales obras se encuentren en estado de ejecución.

TÍTULO V. ORDENANZAS APLICABLES AL ÁMBITO DE ACTUACIÓN PARA EL QUE NO SE CONTEMPLA DESARROLLO URBANÍSTICO (ZONA C)

Artículo 34. Construcciones, edificaciones e instalaciones en Zona C

1. La autorización de las actuaciones que se lleven a cabo en esta zona se llevará a cabo por el procedimiento establecido en la legislación urbanística y territorial vigente.
2. A tal efecto, se determina en el presente Título la regulación aplicable a esta Zona, estableciendo los parámetros que han de regir para el otorgamiento de las correspondientes licencias de las construcciones, edificaciones e instalaciones autorizables en la Zona C.
3. Estas determinaciones vinculan directamente al planeamiento del municipio o municipios afectados, que deberán incorporar las mismas en la siguiente innovación urbanística respecto de este ámbito, en el que tampoco serán de aplicación las normas urbanísticas provinciales que estuvieran vigentes.

Artículo 35. Condiciones de uso

1. Los usos pormenorizados permitidos en la Zona C son los siguientes:
 - a) Infraestructuras para el tratamiento y valoración de residuos.
 - b) Dotacional.
 - c) Producción de energías renovables.
 - d) Otras actuaciones industriales auxiliares.
 - e) Otras Infraestructuras

Artículo 36. Condiciones de la edificación

1. Sólo se permitirán edificaciones vinculadas a los usos permitidos en esta Zona, que en todo caso deberán ser de carácter aislado, pudiendo disponerse libremente para dar respuesta del modo más adecuado a las necesidades que la actividad requiera, sin superar en ningún caso una ocupación superior al 0,5% de la Zona.
2. Las edificaciones deberán contar con los adecuados servicios de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales y energía eléctrica.
3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas de altura. Asimismo, con carácter general, su altura total no sobrepasará los siete (7) metros excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno.

TÍTULO VI. CONDICIONANTES DE CARÁCTER SECTORIAL PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS AUTONÓMICO.

Artículo 37. Afecciones en materia de carreteras.

Las actuaciones que se pretendan realizar colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 62, 63 y 64 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía. En particular, en la zona de dominio público adyacente se atenderá a lo dispuesto en el artículo 63.3 de la Ley 8/2011.

Artículo 38. Afecciones en materia de cultura.

Para el elemento "ARQ1", cuya delimitación se identifica en el Plano 1.8, que se corresponde con un posible yacimiento arqueológico adscrito a la Edad Media, se dispone la necesidad de efectuar medidas preventivas consistente en Control Arqueológico de Movimiento de tierras durante la fase movimiento de tierras en esta zona ante la posible existencia de restos estructurales soterrados.

Artículo 39. Afecciones en materia de aguas.

Sin perjuicio del cumplimiento de la regulación en materia de aguas, durante la fase de ejecución de la Declaración de Interés Autonómico se observarán las siguientes consideraciones:

- a) Los movimientos de tierras que se efectúen en la zona de policía de cauces deberán contar con autorización administrativa y las nivelaciones respetarán las escorrentías superficiales existentes no pudiendo a usar perjuicios a los terrenos colindantes.
- b) Los edificios a construir que puedan albergar personas deberán ubicarse fuera de las zonas inundables del entorno y en todo caso fuera de zonas de flujo preferente.
- c) Las alineaciones y vallados deberán ubicarse fuera del dominio público hidráulico de los cauces públicos y deberán respetarse, libres de obstáculos, los 5 metros en cada margen de las zonas de servidumbre.
- d) En caso de tener que atravesar mediante conducciones o líneas eléctricas el dominio público hidráulico deberá obtenerse la correspondiente autorización administrativa. En el caso de tuberías se evitará su instalación de forma longitudinal en el DPH, en virtud de la Directiva Marco de Aguas 2000/60/CE, cuya transposición se realizó mediante Ley 62/2003, de 30 de diciembre, que modificó el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el cual fija los objetivos de protección de las aguas y del DPH.
- e) La ocupación o utilización de los bienes de dominio público hidráulico estará sujeta al pago de un canon de uso.
- f) Para los cruces aéreos de tendidos eléctricos deberán observarse las condiciones indicadas en el artículo 127 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico referentes a la documentación

precisa y alturas mínimas de las mismas. Los apoyos de las líneas eléctricas no podrán ocupar el dominio público hidráulico de los cauces ni su zona de servidumbre

- g) El uso del agua para abastecimiento, si se extrae del Dominio Público Hidráulico, deberá contar con la correspondiente concesión administrativa, si esta fuera posible; además deberá contar con autorización de vertido de las aguas residuales, o justificación de su no necesidad, producidas en los diferentes módulos que componen las instalaciones proyectadas.

Artículo 40. Afecciones en materia de energía.

1. El Proyecto de Actuación Autonómico concretará las previsiones de potencia eléctrica conforme al vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (ITC-BT-10) y a la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de Previsión de Cargas Eléctricas, debiéndose remitir consulta a la empresa gestora de la red de distribución de la zona.
2. Del mismo modo, este Proyecto de Actuación Autonómico establecerá las previsiones de suministro de gas de las futuras instalaciones, de conformidad con el proceso productivo que en cada una de las unidades o áreas funcionales que se delimiten, debiéndose durante la tramitación de éste recabar consulta a entidad gestora del gasoducto Huércal-Overa.

TÍTULO VII. PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN

Artículo 41. Plazos de programación.

1. Sin perjuicio de la habilitación para su tramitación simultánea a esta Declaración de Interés Autonómico, el Proyecto de Actuación Autonómico se presentará en el plazo máximo de seis (6) meses desde la entrada en vigor de esta declaración.
2. El Proyecto de Actuación Autonómico definirá las previsiones de programación para cada una de las unidades de desarrollo o áreas funcionales en las que se dividirá cada Zona o Subzona del ámbito de actuación.

Disposición transitoria única. Proyecto de Actuación de interés público en suelo no urbanizable en curso de ejecución.

El Proyecto de Actuación para la implantación de fábrica de materias primas sostenibles y elementos auxiliares, aprobado por el Ayuntamiento de Partaloa en sesión plenaria de fecha 3 de diciembre de 2020, se ejecutará conforme a las determinaciones establecidas en el mismo.

Una vez finalizada la ejecución de las actuaciones, los terrenos incluidos en la Zona B afectados por el Proyecto de Actuación les será de aplicación el régimen establecido para la subzona A2 por el artículo 12.3 de esta normativa.