

# **DECLARACIÓN INTERÉS AUTONÓMICO**

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

### **D. RESUMEN EJECUTIVO**

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

<b>1.</b>	<b>OBJETO Y EFECTOS .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ENTIDAD PROMOTORA Y EQUIPO REDACTOR .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DEL PROYECTO .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE ELEMENTOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN .....</b>	<b>8</b>
5.1.	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN.....	8
5.2.	DEFINICIÓN DE LAS ZONAS .....	9
5.3.	LAS RESERVAS DE SUELOS DOTACIONALES EN CADA ZONA.....	11
5.4.	LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES .....	13
5.4.1.	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	14
5.4.2.	SISTEMA VIARIO VERTEBRADOR.....	16
5.4.3.	SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO PRINCIPALES.....	17
<b>6.</b>	<b>DESARROLLO Y EJECUCIÓN .....</b>	<b>21</b>
6.1.	OBLIGACIONES Y DEBERES DEL PROMOTOR.....	21
6.1.1.	DEBERES URBANÍSTICOS DEL PROMOTOR.....	21
6.1.2.	RESERVAS DE SUELO DE USO DOTACIONALES PÚBLICOS Y COLECTIVOS.....	22
6.1.3.	PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS .....	24
6.1.4.	OTROS COMPROMISOS DERIVADOS DE LA DIA .....	26
6.2.	PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.....	26
6.2.1.	OBJETO Y EFECTOS .....	26
6.2.2.	DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN .....	27
6.2.3.	CONTENIDO.....	27
6.2.4.	TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN .....	27
6.3.	PREVISIONES SOBRE LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	28
<b>7.</b>	<b>DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .....</b>	<b>28</b>



## 1. OBJETO Y EFECTOS

La presente 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 Partalao (Almería), conforme a lo dispuesto en el citado artículo 7.3.1 del Decreto-ley 4/2019, acreditando la especial relevancia para el desarrollo económico, social y territorial de Andalucía de la industria Cosentino y de la ampliación proyectada.

El presente documento constituye el instrumento para la Declaración de Interés Autonómico de la implantación industrial y ampliación de Cosentino, que ocupa 268ha pertenecientes a los términos municipales almerienses de Cantoria, Partalao y Fines.

Esta Declaración de Interés Autonómico se complementa y desarrolla mediante la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación Autonómico, regulado en el artículo 39 de la Ley la Ley 1/1994.

La Declaración de Interés Autonómico 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 la Ley 1/1994, de 11 de enero.

Respecto de las actuaciones que requieren desarrollo urbanístico, la aprobación de la Declaración de Interés Autonómico legitima, si procede, la aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico, sin perjuicio de su tramitación simultánea.

El Proyecto de Actuación de Autonómico tendrá por objeto establecer la ordenación detallada del ámbito de la Declaración de Interés Autonómico sujeto a desarrollo urbanístico, contemplando la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de edificación mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias.

Las determinaciones de la Declaración de Interés Autonómico, y las del Proyecto de Actuación Autonómico que las complementen, vincularán directamente al planeamiento de los municipios afectados, que incorporarán las mismas en la siguiente innovación urbanística.

## 2. ENTIDAD PROMOTORA Y EQUIPO REDACTOR

El presente documento justificativo para la Declaración de Interés Autonómico se redacta a instancias de COSENTINO, S.A.U, con domicilio a estos efectos en Ctra. Baza a Huércal – Overa, Km. 59 – 04850 Cantoria (Almería) y CIF A-04117297, inscrita en el Registro Mercantil de Almería, Tomo 90, Folio 176, Hoja 2270 e Inscripción 4ª.

De forma específica debe de entenderse igualmente con entidad promotora la mercantil SOLUCIONES AMBIENTALES COMA, S.L.U., con el mismo domicilio y CIF B-04748117. Esta entidad fue la promotora del Proyecto de Actuación para la instalación de la planta de gestión de residuos ubicada en las Parcelas 17, 18, 22, 23 y 26 del Polígono 5 del Término Municipal de Partalao cuyos terrenos se incluyen en el ámbito del instrumento. En adelante, ambas entidades serán denominadas “Cosentino” o “Grupo Cosentino”.

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:

Dirección:

BURÓ4 ARQUITECTOS: Ramon Cuevas Rebollo (arquitecto urbanista), Jorge Ferral Sevilla (arquitecto urbanista).

CUATRECASAS: Daniel Fernández Navarro, (abogado urbanista)

Equipo técnico

BURÓ4 ARQUITECTOS: Alicia Barrera Mates (arquitecta urbanista), Isabel Jiménez López (arquitecta urbanista), Miguel Martín Pérez (Geógrafo y técnico medioambiental).

CUATRECASAS: Joaquín Lozano Liañez (abogado, experto en derecho ambiental).

**3. LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO DEL PROYECTO**

La actuación prevista ocupa suelos localizados en la comarca del valle de Almanzora, en el sector central de la provincia de Almería, concretamente en los municipios de Cantoria, Partaloa y Fines.

El ámbito de actuación corresponde a los suelos situados en el P.K. 59 de la autovía A-334, actualmente ocupada por el Parque Industrial de Grupo Cosentino, así como a terrenos colindantes adquiridos para la ampliación de sus instalaciones.

Presenta una forma irregular y está delimitados al norte por suelos agrícolas y forestales de Partaloa, al sur por la autovía A-334, al este por suelos no urbanizables de Cantoria y Partaloa y al oeste por suelos no urbanizables pertenecientes a Fines. Se trata de una extensión que asciende a 268 ha, de los que aproximadamente el 7% corresponden a suelo urbano consolidado y el resto a suelos en situación rural.

La definición final del ámbito de la Declaración de Interés Autonómico se depura adaptando sus límites a los ajustes derivados de circunstancias de naturaleza urbanística, jurídica o administrativa, tales como la extracción de superficies ocupadas por vías pecuarias y cauces públicos que deberán mantener su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección o áreas ajenas a Cosentino como la superficie ocupada por el trasvase del Negratín-Almanzora o la superficie afectada por la nueva autovía.

Las superficies del ámbito pertenecientes a cada municipio se desglosan en el siguiente cuadro:

**SUPERFICIES ÁMBITO D.I.A POR MUNICIPIO (ha)**

CANTORIA	82,1	30,58%
PARTALOA	166,7	62,13%
FINES	19,6	7,29%
<b>TOTAL D.I.A.</b>	<b>268,3</b>	<b>100,00%</b>



#### 4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los objetivos básicos planteados por la Declaración de Interés Autonómico del Complejo industrial de Cosentino son los siguientes:

- Regularizar, dar cobertura urbanística e integrar los crecimientos industriales desarrollados en el ámbito.
- Plantear un crecimiento ordenado y flexible del complejo industrial de Cosentino, atendiendo a las pre-existencias y garantizando su integración en la estructura territorial.

- Permitir el desarrollo del complejo industrial, programando su puesta en carga de acuerdo con la demanda y con la coordinación de una estrategia general de ocupación e implantación de actividades.
- Establecer las condiciones para el desarrollo de la ordenación pormenorizada que deberá observar el correspondiente Proyecto de Actuación Autonómico, definiendo los parámetros necesarios para garantizar la adecuada integración del desarrollo industrial en su entorno, con criterios de funcionalidad, economía y respeto al medio ambiente.

Sobre la base de los objetivos estratégicos marcados para la Declaración de Interés Autonómico, se establecen los siguientes criterios para el diseño de la ordenación del ámbito:

- **Estructura jerarquizada de los sistemas:** Se definirá una estructura general para los diferentes sistemas (viario, espacios libres y equipamiento, infraestructuras) diferenciando los elementos principales del resto.
- **Flexibilidad:** La ordenación deberá contar con un elevado grado de flexibilidad, para que pueda adaptarse a la evolución de las necesidades de la factoría. Igualmente, la ordenación debe permitir su faseado para facilitar adaptar el complejo industrial a las demandas del proceso productivo a lo largo del tiempo, admitiendo diferenciar áreas de desarrollo a corto, medio y largo plazo.
- **Integración paisajística y ambiental:** Se procurará la máxima Integración paisajística y ambiental de la ordenación en el medio natural como criterio prioritario, mediante la adecuada distribución de los usos, especialmente en las zonas de contacto con las áreas circundantes más vulnerables (ramblas, bordes del ámbito, vía pecuaria, etc.).

## 5. DESCRIPCIÓN DE ELEMENTOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN

### 5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

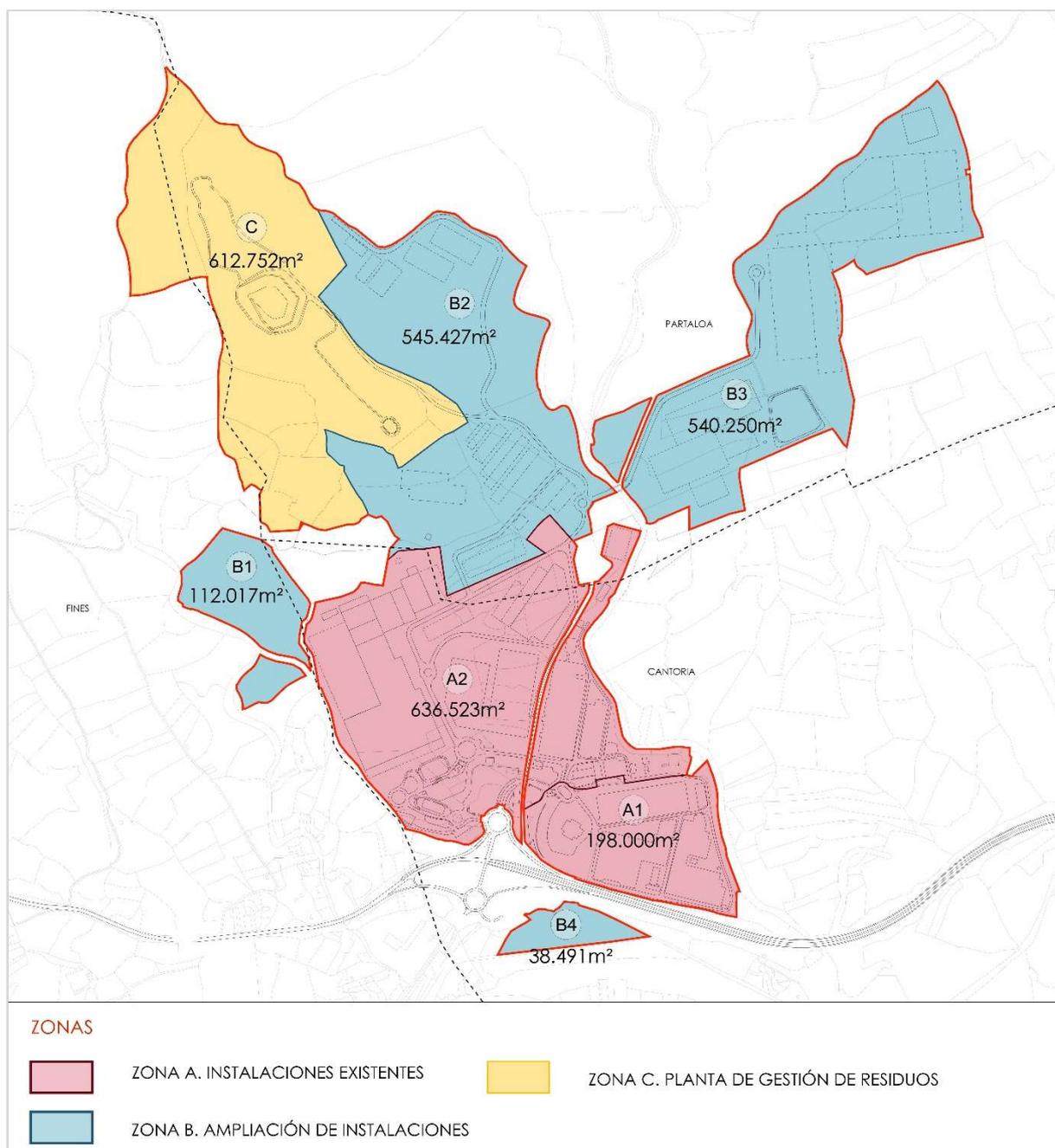
Considerando las características de la actividad que se pretende desarrollar, establecer una ordenación con cierto grado de flexibilidad resulta imprescindible para la consolidación de la actividad industrial de Cosentino a lo largo del tiempo. Garantizar la posibilidad de adaptarse a distintas circunstancias es fundamental para una actividad como la que desarrolla Cosentino, en continua transformación y con importantes inversiones en I+D para mejorar constantemente su proceso productivo y sus instalaciones, en aras de lograr una mayor eficiencia e implementar medidas de sostenibilidad y respeto al medio ambiente. En este contexto de continua innovación, es previsible que existan variaciones respecto a las necesidades de partida estimadas y se requieran cambios en las infraestructuras y construcciones previstas a lo largo de la vida útil de la planta industrial.

En base a estas circunstancias, y atendiendo a las características del ámbito, el programa de necesidades del Parque Industrial que se pretende implantar y los objetivos y criterios de ordenación, se diferencian en un primer nivel los elementos básicos de la ordenación, encargados de organizar la estructura principal de la actuación y que quedan definidos desde el presente documento. Los elementos básicos de la ordenación son los siguientes:

- **Zonas:** Constituyen la primera división estructural del ámbito de actuación, atendiendo a factores como a la naturaleza urbanística o las previsiones de transformación del suelo.
- **Sistemas estructurantes:** Comprenden aquellas redes que recorren toda la ordenación, dotando al ámbito de coherencia y articulación y están conformados por la red viaria vertebradora, las dotaciones de primer nivel y las infraestructuras principales.

## 5.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

En el ámbito como determinación estructurante, se delimitan varias zonas según sus características físicas, su naturaleza urbanística y los usos y procesos productivos que sobre ellas se prevén desarrollar.



La definición de grandes áreas de actuación se realiza en aras de garantizar la mayor flexibilidad desde la Declaración de Interés Autonómico, permitiendo de este modo, que respetando las determinaciones principales que se establecen para ellas, cada una pueda ser subdividida, posteriormente y mediante el Proyecto de Actuación Autonómico que establezca la ordenación pormenorizada de la actuación en las zonas que precisen desarrollo urbanístico, en unidades o áreas funcionales de dimensiones más adecuadas para su desarrollo y ejecución. En este sentido se definen varias Zonas y Subzonas:

- **Zona A. Instalaciones existentes:** Comprende la extensión urbanizada y en funcionamiento del complejo (83ha), integrando tanto la superficie clasificada como Suelo Urbano Consolidado por la Adaptación de las Normas Subsidiarias de Cantoria a la LOUA como el suelo procedente del Proyecto de Actuación de Interés Público en suelo no urbanizable de 2005 y la mayoría de la superficie incluida en el Plan Especial de 2.011. Tendrá la consideración de suelo urbano. Se trata de un ámbito ya desarrollado, 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.
- **Zona B. Ampliación instalaciones:** Comprende suelo en situación de rural en los municipios de Cantoria, Partalao y Fines, 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. Toda esta zona, que asciende a 124 ha aproximadamente, está en la actualidad clasificada como Suelo No Urbanizable.
- **Zona C: Planta de Gestión de Residuos:** Corresponde a la Planta de Gestión de Residuos y su futura ampliación, suponiendo una superficie total de 612.752m<sup>2</sup>. El tipo de uso previsto es compatible con el mantenimiento de su condición básica de suelo rural (no urbanizado).

Las principales características de cada una de las zonas se recogen en el siguiente cuadro resumen:

#### ZONAS DIA

Zonas y subzonas	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Coef (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
<b>Zona A</b> Instalaciones existentes	834.523	31,10%	385.050
Subzona A1	198.000	7,38%	87.850
Subzona A2	636.523	23,72%	297.200
<b>Zona B</b> Ampliación instalaciones	1.236.185	46,07%	379.210
Subzona B1	112.017	4,17%	-
Subzona B2	545.427	20,33%	109.085
Subzona B3	540.250	20,13%	270.125
Subzona B4	38.491	1,43%	-
Planta de Gestión	612.752	22,83%	-
<b>Zona C</b> Residuos			
<b>Total</b>	<b>2.683.460</b>	<b>100,00%</b>	<b>764.260</b>

### 5.3. LAS RESERVAS DE SUELOS DOTACIONALES EN CADA ZONA

El cálculo mínimo de la reserva de suelo con usos dotacionales para cada una de las Zonas se realiza siguiendo el criterio establecido en el artículo 17 de la LOUA, para el uso global industrial:

Únicamente la Subzona A2 que tendrá una consideración de suelo urbanizado y la totalidad de la Zona B, que será sometida a una actuación de nueva urbanización, deben considerarse a efectos de la cuantificación de la reserva de dotaciones, pues la Subzona A1 ya cuenta con la condición de suelo urbano consolidado a todos sus efectos y la Zona C mantiene su situación rural.

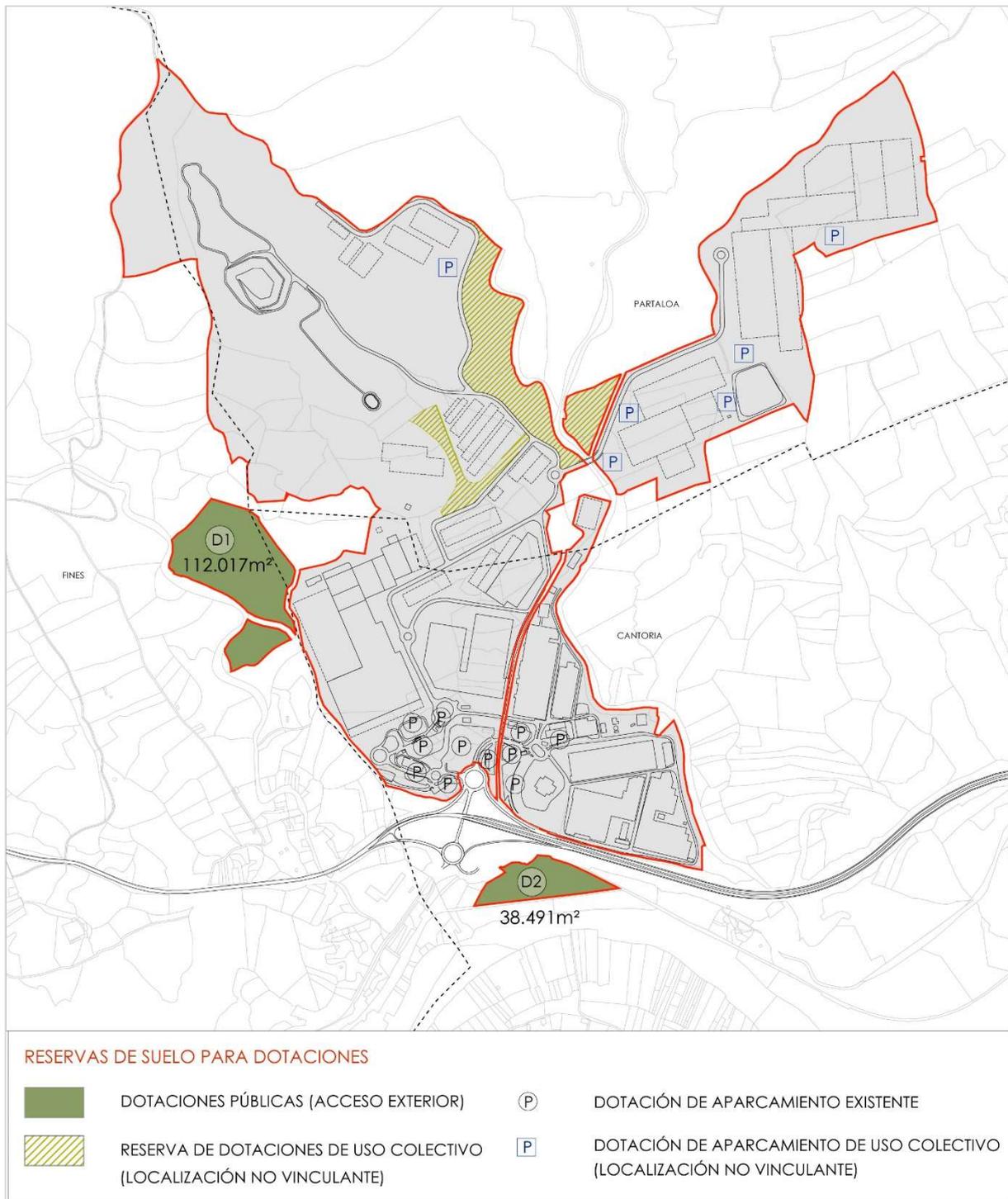
#### CÁLCULO DE RESERVAS MÍNIMAS PARA USO DOTACIONAL

Zona		Superficie (m <sup>2</sup> )	Edif. (m <sup>2</sup> t)	E.libres/equipamientos (m <sup>2</sup> )	Aparcamientos (ud)
<b>Zona A</b>	Instalaciones existentes	<b>834.523</b>	<b>385.050</b>	<b>89.113</b>	<b>1.486</b>
	Subzona A1	198.000	87.850	-	-
	Subzona A2	636.523	297.200	89.113	1.486
<b>Zona B</b>	Ampliación instalaciones	<b>1.236.185</b>	<b>379.210</b>	<b>173.066</b>	<b>1.896</b>
	Subzona B1	112.017	-	15.682	-
	Subzona B2	545.427	109.085	76.360	545
	Subzona B3	540.250	270.125	75.635	1.351
	Subzona B4	38.491	-	5.389	-
	Planta de Gestión				
<b>Zona C</b>	Residuos	612.752	-	-	-
<b>Total</b>		<b>2.683.460</b>	<b>385.050</b>	<b>262.179</b>	<b>3.382</b>

El cálculo se basa en un porcentaje total del conjunto ordenado y su localización se dispone conforme a un criterio de mejor ordenación, sin pretender reservar estos espacios dotacionales de forma proporcional y equilibrada en relación a los distintos municipios.

Para la localización de la totalidad de estas reservas, debe considerarse la especial naturaleza de la actuación ante las que nos encontramos, con limitaciones de acceso público en la mayoría del ámbito, ya que el funcionamiento del complejo industrial requiere un recinto cerrado y con acceso controlado. Igualmente, buena parte de la actuación (Zonas A y C) ya presenta un elevado grado de consolidación y ocupación y no admitiría la inclusión de nuevas áreas destinadas a dotaciones integradas en ella.

Por tanto, el total de la reserva de suelo para uso dotacional destinado a equipamientos y espacios libres se localizará en la Zona B, puesto que la Zona A ya está colmatada por la edificación y/o en funcionamiento, y no admitiría la inclusión de nuevas áreas destinadas a dotaciones integradas en ella.



Para dar respuesta a esta problemática, y dada la vasta extensión de los suelos dotacionales que deben cederse, se plantea agrupar las reservas de suelo para usos dotacionales en dos categorías;

- **Reservas dotacionales públicas:** Se trata de espacios que forman parte de los sistemas estructurante de la ordenación y su delimitación que definida en el apartado 3.3.4 de la memoria. Se localizan fuera del recinto industrial, contando con acceso público para los ciudadanos. Su titularidad será pública.

- **Reservas dotacionales de uso colectivo:** 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 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 titularidad de estas reservas la mantiene Cosentino. Desde la presente Declaración de Interés Autonómico sólo se indica su localización orientativa, siendo el Proyecto de Actuación Autonómico, el que determine su localización exacta. Deberán ocupar ubicaciones que cooperen con la regeneración ambiental y paisajística de la actuación, y potencien los elementos naturales de mayor interés tales como los cauces de agua o zonas con mayor cobertura forestal.

Considerando lo anterior, las reservas de suelo para dotaciones con destino espacios libres y equipamientos que deberán preverse en cada Zona y Subzona son las reflejadas en el siguiente cuadro, detallándose su ubicación en el Plano de Ordenación 2.4. Reservas de suelo para dotaciones.

#### RESERVAS DE SUELO PARA USOS DOTACIONALES

Tipo	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>Reservas dotacionales públicas</b>	<b>150.508</b>
Subzona B1	112.017
Subzona B4	38.491
<b>Reserva dotacional de usos colectivo</b>	<b>111.671</b>
Subzona B1 y B3	111.671
<b>Total</b>	<b>262.179</b>

En cuanto a la reserva obligatoria de aparcamientos, la Zona A ya cuenta con plazas suficientes en funcionamiento (1.495 ud), tanto para vehículos ligeros como pesados, en la entrada al complejo industrial para dar respuesta a su reserva mínima obligatoria (1.486 ud), mientras que la dotación correspondiente a la Zona B, deberá localizarse integrada en los nuevos crecimientos y su ubicación concreta será determinada por el Proyecto de Actuación Autonómico que establecerá la ordenación pormenorizada de la actuación. Estas reservas serán de carácter colectivo, siendo de titularidad de Cosentino.

#### 5.4. LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Se definen una serie de sistemas de diversa naturaleza que se extienden a lo largo del ámbito y que organizan la ordenación, resultando imprescindibles para dotar de coherencia y articulación a la actuación;

- Sistema de espacios libres y equipamiento, encargado de dar respuesta a la obligatoria reserva de suelo para dotaciones
- Sistema viario vertebrador, que garantiza la conectividad interna entre las diversas zonas
- Sistema de infraestructuras principal, que integran las principales redes de servicios que garantizan el adecuado suministro a cada una de las zonas.

A partir de los sistemas estructurantes se dispondrán los sistemas secundarios, cuya definición completa sólo será necesaria en el momento de desarrollo de cada área de la actuación, permitiendo de este modo

ajustarse al máximo a las necesidades productivas en cada momento, optimizando el desarrollo y permitiendo responder del modo más eficiente a las exigencias del proceso industrial de Cosentino.

#### 5.4.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

El sistema de espacios libres y equipamientos está constituido por las reservas de usos dotacionales públicos definidas en el apartado 4.3.3, cuya localización se realiza partiendo de las premisas básicas de coherencia, funcionalidad y accesibilidad. Las características del complejo industrial de Cosentino, y su posición respecto a los núcleos urbanos de Cantoría, Partalóa y Fines, dificultan el posicionamiento de dotaciones de modo que se garantice un adecuado servicio a la población.

Asimismo, la situación del complejo industrial que por su propia naturaleza debe ser un recinto absolutamente cerrado y con acceso controlado, además de contar con unas condiciones de entorno con accesos muy limitados desde la autovía, complejizan la localización de suelos adecuados con destino dotacional. En este contexto hay que considerar además que más del 50% del ámbito de actuación (Zonas A y C) ya está colmatado por la edificación y/o en funcionamiento, y no admitirían la inclusión de nuevas áreas destinadas a dotaciones integradas en él.

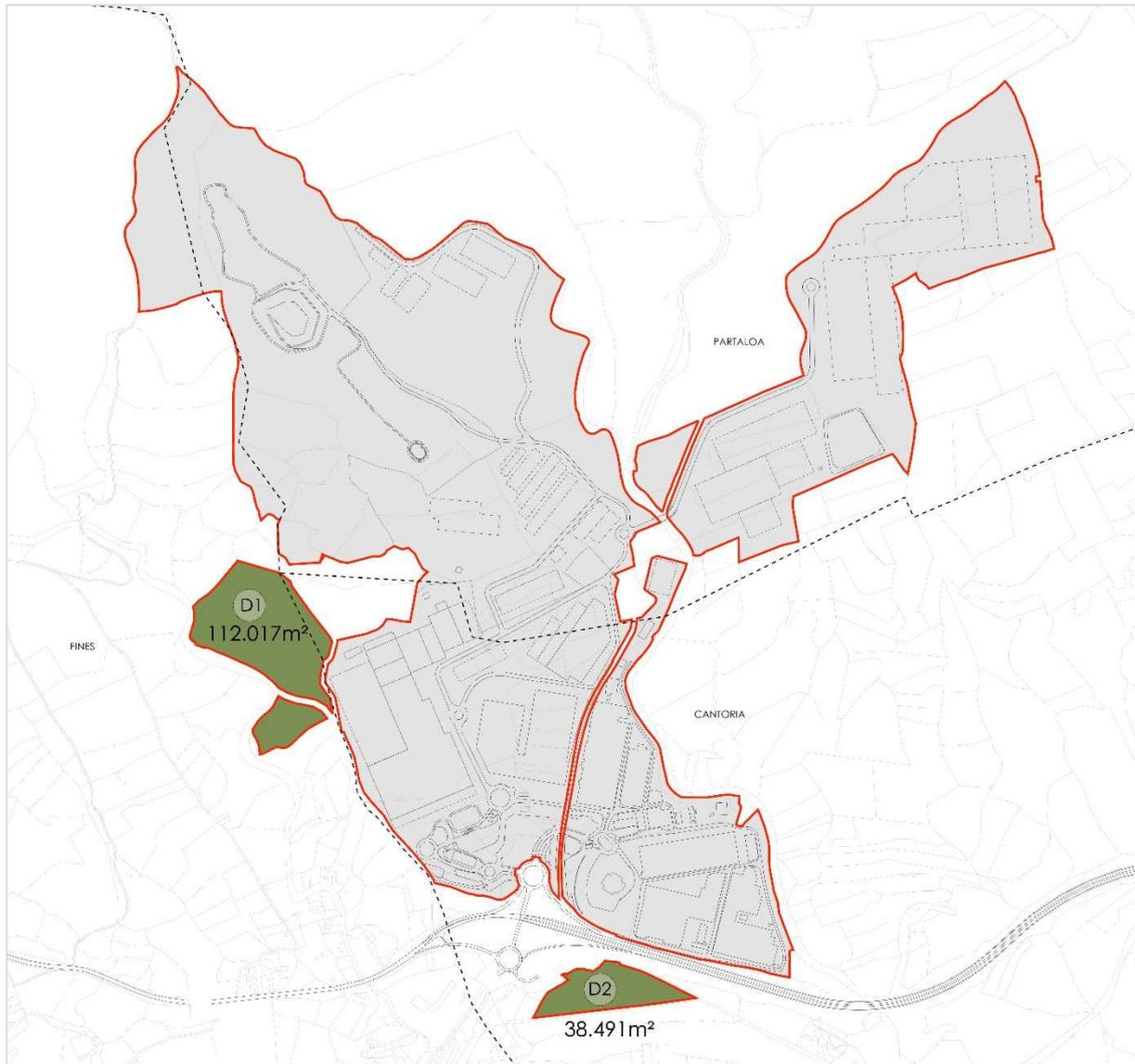
En base a estas circunstancias, el sistema estructurante de espacios libres y equipamientos está constituido por suelos integrados en la Zona B y ubicados el límite sur y al oeste del complejo industrial, fuera del recinto de Cosentino y con acceso público para los ciudadanos.

<b>Reservas dotacionales públicas</b>		<b>Superficie (m<sup>2</sup>s)</b>
D1	Área Oeste	112.017
D2	Área Sur	38.491
<b>Total</b>		<b>150.508</b>

Estos espacios suponen aproximadamente un 60% de las reservas de suelo para dotaciones que se deben realizar para la totalidad del ámbito de la DIA, y deberán complementarse, hasta alcanzar un estándar equiparable al demandado por el uso característico industrial, con la reserva de dotaciones colectivas que contemple el instrumento que desarrolle la ordenación pormenorizada de la actuación, 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.

Las condiciones de ordenación de estos ámbitos deben fomentar su concepción como espacios de marcado carácter rural:

- El diseño se encaminará a la concepción de espacios naturales para el esparcimiento de la población, donde prevalezca el mantenimiento y recuperación de la cobertura forestal y del arbolado existente que tenga real valor ambiental y natural y el empleo de especies autóctonas y de bajas exigencia de mantenimiento.
- En el ámbito D1, se deberá fomentar la conectividad con la vía pecuaria Verde de Oria Cantoría, - así como la Rambla del Palomar.
- Además del uso de espacios libres, se permitirá la implantación de usos públicos deportivos, equipamientos y servicios para los que en el ámbito D1, la ocupación no podrá superar el 25% del total de su superficie y la altura no podrá ser superior a siete (7) metros, no estableciéndose limitaciones para el ámbito D2.



SISTEMAS ESTRUCTURANTES

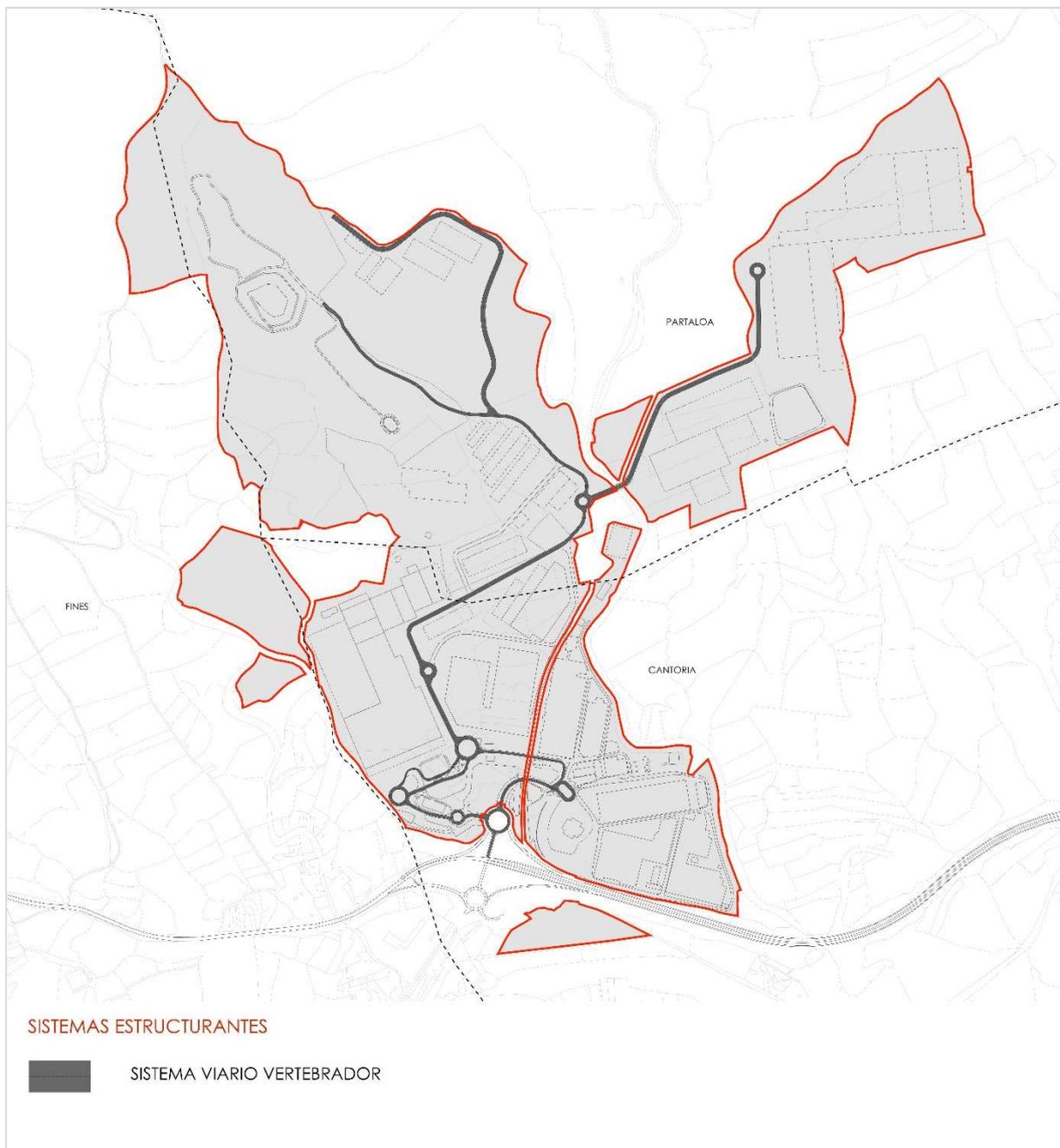


SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS  
(reservas de suelo públicas para dotaciones)

#### 5.4.2. SISTEMA VIARIO VERTEBRADOR

Este sistema es el encargado de estructurar todo el ámbito garantizando la adecuada accesibilidad a todos los puntos del complejo, enlazando el acceso desde el exterior con las áreas industriales existentes (Zona A), la Planta de Gestión de Residuos (Zona C) y los nuevos crecimientos previstos (Zona B).

El sistema viario principal parte del nudo de acceso de la Autovía A-334, atravesando las instalaciones del parque industrial existente hasta bifurcarse en varios ramales que registran las diferentes Zonas y Subzonas; viario de acceso a la Planta de Gestión de Residuos, viario central y viario de servicio de la zona este.



Buena parte del trazado del viario vertebrador corresponde a la Zona A, y por tanto ya se encuentra ejecutado y en funcionamiento. Este viario diseñado para el tránsito de vehículos pesados, cuenta con una sección que consta de calzada con dos carriles, uno por sentido de circulación, con una anchura que oscila entre los 8 y los 12 metros y acerado a ambos márgenes ligeramente superior a 2 metros de ancho.

Los nuevos trazados varios principales se plantean con una sección similar a la que ya está en funcionamiento en la Zona A con las necesarias adaptaciones derivadas de las necesidades concretas de cada Zonas y Subzona y siempre dependiendo de las actividades industriales específicas que se vayan implantando.

La singularidad de las actividades previsibles y las grandes distancias entre Zonas, no lleva a pensar en itinerarios peatonales distintos al acerado, que en casos concretos como el acceso a la Planta de Gestión de Residuos, pueden requerir incluso su reducción por razones de seguridad y funcionalidad.

En todo caso, la movilidad no motorizada en el interior del Parque Industrial se organizará en itinerarios peatonales concretos, independientes de la circulación rodada para garantizar unas adecuadas condiciones de seguridad y no interferir en el funcionamiento de las actividades propias del complejo.

Desde el viario principal, partirá la red distribuidora cuya función es el acceso a las diferentes actividades industriales. Estos viarios podrán tener una caracterización diferente según las actividades a las que dan servicio y su diseño final dependerá de la puesta en carga del ámbito concreto a la que den acceso.

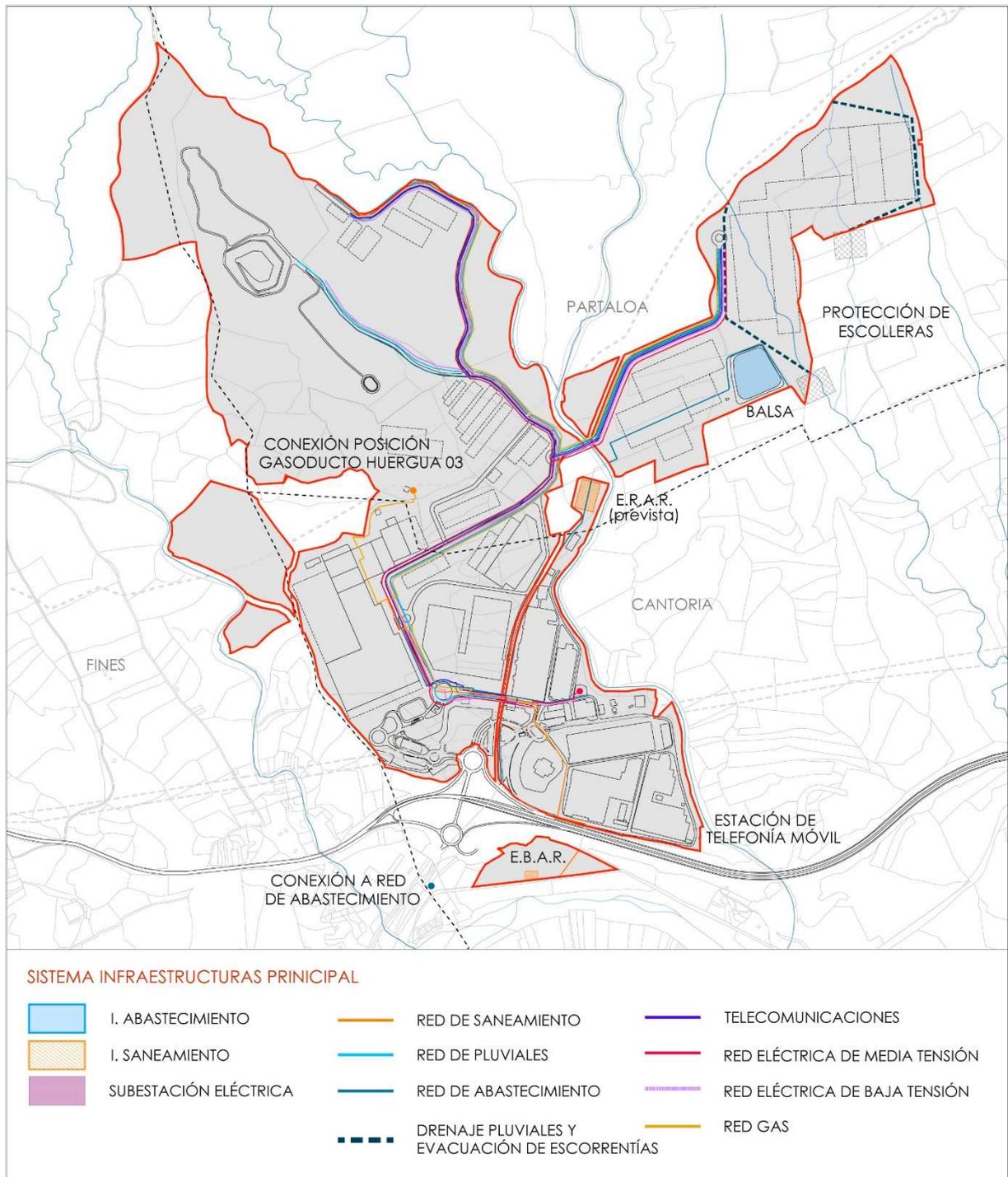
#### **5.4.3. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO PRINCIPALES**

La totalidad de las redes de infraestructuras y servicios son una prolongación de las ya existentes. El sistema principal sigue un trazado paralelo al viario vertebrador, garantizando así el adecuado servicio a todas las Zonas y Subzonas de la DIA. El sistema principal de infraestructuras lo constituyen además los puntos de conexión a las redes generales y territoriales.

En la actuación, todas las redes son de carácter privado y se diseñarán, dimensionarán y se ejecutarán en función de las necesidades de la actividad industrial.

A partir de este sistema partirá el resto de redes de infraestructuras que serán definidas en el momento de la puesta en carga de las diferentes instalaciones industriales y que estará constituido por:

- Infraestructuras hidráulicas
- Red de abastecimiento
- Red de saneamiento
- Red de gas
- Red eléctrica
- Red de telecomunicaciones



- Infraestructuras hidráulicas

Integra las obras de drenaje necesarias para evacuar tanto el agua de escorrentía natural que se genera al norte de la Subzona B3, enclavada dentro de la cuenca aportadora de la rambla del Cañico, como las pluviales originadas en la nueva zona urbanizada, creando una obra de drenaje a modo de colector para cada subcuenca y porción de urbanización correspondiente. Estas obras de drenaje, una vez realizadas la

evacuación de las pluviales para las que han sido dimensionadas, devuelven el agua a su recorrido natural.

Los drenajes constituidos por colectores de 1500mm de diámetro con una pendiente mínima del 1%, darían salida a estas escorrentías dándoles continuidad hacia su salida natural al Sur. El vertido de las aguas pluviales se realizaría sobre su vaguada natural.

- Abastecimiento

La red de abastecimiento de agua se diseña como continuación de la red de abastecimiento existente, haciéndola llegar hasta las nuevas zonas de expansión del parque industrial con un trazado paralelo al viario estructurante definido, diferenciando la red de agua potable de la red de agua industrial.

Se estima unas necesidades hídricas de 1,2 Hm<sup>3</sup> anuales en el conjunto del Parque industrial de Cosentino para el desarrollo previsto en este estudio, de los cuales, 1 Hm<sup>3</sup> corresponden al conjunto de actividades industriales y 0,2 Hm<sup>3</sup> para la adecuación-restauración paisajística del entorno.

Para suplir este incremento de necesidad hídrica de uso industrial, se cuenta con concesión con resolución favorable de fecha 05/02/2021 para la obtención de aguas de la EDAR de Fines (0,6 Hm<sup>3</sup> regeneradas a través de una planta de tratamiento de aguas residuales, procedente de la actual EDAR de Fines, manteniendo la concesión otorgada actualmente de aguas subterráneas únicamente para el equilibrio en determinadas situaciones de emergencia.

La futura estación regeneradora de aguas residuales de la EDAR de Fines (ERAR) se localizará en el interior del ámbito, concretamente en la zona A. Esta ERAR tratará una parte de las aguas procedentes de la EDAR de fines (600.000 m<sup>3</sup>/año con un caudal medio continuo de 19,02 l/s) para satisfacer parte de la demanda del Parque Industrial de Cosentino. Las infraestructuras de conexión entre la EDAR de Fines y la ERAR del Parque Industrial de Cosentino discurrirán por las ya existentes, siguiendo las directrices de la guía para la aplicación del R.D. 1620/2007 por el que se establece el Régimen Jurídico de la Reutilización de las Aguas Depuradas.

No obstante, una vez construida la ERAR, sería necesario disponer de otros 600.000 m<sup>3</sup> adicionales para abastecer a los futuros crecimientos. En este sentido la estrategia de la Compañía se desarrolla en dos vertientes:

1. Abastecimiento directo desde las instalaciones del Trasvase Hidrológico Negratín – Almanzora. Las citadas instalaciones son colindantes con el Parque Industrial Cosentino y dispone de una estación remota de abastecimiento en las inmediaciones. En estos momentos Cosentino dispone del derecho de 22 acciones del citado Trasvase y está en gestión de aumentar los derechos.
2. Abastecimiento desde infraestructura procedente de Instalación de Desalación de Aguas. Cosentino está participando en la promoción de un proyecto de Desalación de Aguas en el Bajo Almanzora, para una dotación industrial de 1,5 hm<sup>3</sup>. Las infraestructuras contempladas para el abastecimiento del citado recurso tienen dos opciones viables y disponibles:
  - a. La infraestructura del citado Trasvase Negratín – Almanzora. Son instalaciones que lindan con el Parque Industrial, por lo que la conexión técnica está resuelta.
  - b. La infraestructura de agua para vertebrar el valle del Almanzora con agua desalada. Dicha infraestructura ya está presente en el Término Municipal de Cantoria para el abastecimiento con agua desalada procedente de proyectos de desalación de la costa levantina almeriense.

La balsa existente de Partalóa, con una capacidad aproximada a los 90.000m<sup>3</sup>, continuará ejerciendo de pulmón de reserva de agua para garantizar el suministro hídrico de la actividad.

- Saneamiento

La ampliación de la red de saneamiento, tanto de las aguas residuales como de las pluviales se basa en la conexión de las nuevas instalaciones, mediante nuevos colectores que se unen a los existentes, diseñándose para su trabajo por gravedad, adecuando las pendientes y por tanto velocidades del fluido dentro de la tubería a la normativa vigente en esta materia. Al igual que la red de abastecimiento, los colectores principales siguen el trazado del sistema viario estructurante.

El vertido se realizará en la red de alcantarillado que conduce las aguas hasta la EDAR que hay en el término municipal de Fines, donde se reciben las aguas de los municipios de Fines, Macael y Olula del Río. Esta EDAR es gestionada por GALASA y está situada a unos 800 m al suroeste de las instalaciones de Cosentino.

Respecto a las pluviales, el Parque industrial cuenta con una red de drenaje. Las aguas serán recogidas mediante el sistema de drenaje de la urbanización y se vierten a cauce. Al igual que la red de saneamiento de aguas residuales, los colectores principales de la red de pluviales seguirán el trazado del viario estructurante.

No se produce vertido de aguas industriales, dado que, tras cada línea productiva prevista, se instalará un sistema de recuperación que permite la recogida, almacenaje, tratamiento y reutilización del agua industrial, permitiendo volver a introducirla en el proceso productivo o reutilizarla para el riego de las zonas verdes de las instalaciones, siempre según las condiciones fijadas en la Autorización Ambiental y la normativa de referencia, garantizando la calidad de ésta para el uso previsto.

- Gas

El suministro de gas procederá de la conexión ya en uso del Gasoducto Huércal Overa-Baza-Guadix, inaugurado en enero de 2015, y que discurre por el límite norte del Parque Industrial. Se ampliará la red de gas siguiendo el recorrido de los viarios estructurantes con el fin de que las nuevas instalaciones previstas tengan acceso a este recurso energético.

- Red eléctrica

El suministro de energía eléctrica que abastece al parque industrial, se realiza mediante las subestaciones Cantoria 66 kV propiedad de E-distribución redes digitales, S.L.U. y la Subestación Cosentino de 66/25 kV, propiedad de Cosentino, S.A. Ambas comparten ubicación, disponiendo de parques diferenciados y conectados entre sí. Además, para atender las previsiones de cargas de las nuevas instalaciones proyectadas, se prevé la conexión a 132 kV con la línea Serón-Vera y la ejecución de barra de 132 kV con entrega, así como la construcción de una Subestación eléctrica 132/66kV 60 MVA.

Parte de la demanda total será suministrada por la futura planta solar fotovoltaica de 20MW para autoconsumo, propiedad de Cosentino Green Energy S. L, cuya construcción está prevista al este del ámbito de la Declaración de Interés Autonómico, contando ya con la correspondiente autorización administrativa y la licencia de obras municipal.

La red actual de distribución de energía eléctrica se ampliará, tanto la de media tensión como la red de distribución de baja tensión. La red de media tensión se prolongará hasta conectar con las instalaciones

previstas en las zonas B2 y B3, mientras que la de baja tensión se expandirá hasta abastecer a todas las instalaciones del Parque Industrial.

- Red de telecomunicaciones

En el extremo sureste del parque industrial se encuentra la estación de telefonía móvil, propiedad de Telefónica Móviles España, S.A.U.

El interior del ámbito cuenta con una red de telecomunicaciones que discurre paralela a los viales principales de las instalaciones, desde las inmediaciones del acceso a complejo industrial, adentrándose en él siguiendo el trazado del viario estructurante.

## 6. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

### 6.1. OBLIGACIONES Y DEBERES DEL PROMOTOR

#### 6.1.1. DEBERES URBANÍSTICOS DEL PROMOTOR

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.

En la definición de los deberes del promotor hay que atender a las diferentes Zonas identificadas en el ámbito de actuación:

- **Zona A:**

En la **Subzona A1**, ya clasificada como suelo urbano consolidado por el Ayuntamiento de Cantoria, los deberes son los definidos en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en los artículos 51.1.D) y 56 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La **Subzona A2** que cuanta con los servicios urbanísticos necesarios y suficientes, se considerará suelo urbano consolidado cuando se complete 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.

- **Zona B:**

En esta zona se deberán observar 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.

- **Zona C:**

En esta Zona, 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.

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.

A los deberes que conforman el estatuto jurídico del propietario del suelo, se suman las obligaciones que, en su caso, determine el Acuerdo de aprobación del Consejo de Gobierno:

### **6.1.2. RESERVAS DE SUELO DE USO DOTACIONALES PÚBLICOS Y COLECTIVOS**

Tal y como se ha reflejado en el apartado anterior, atendiendo a las diferentes situaciones básicas del suelo, se deberán reservar, ejecutar y, en su caso, ceder al municipio o municipios, los terrenos calificados como reservas dotacionales para alcanzar el estándar aplicable conforme al uso característico de estos terrenos.

Esta reserva de suelo se deberá realizar tanto en los suelos en situación de urbanizado que, sin perjuicio de provenir de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, cuenten con los servicios urbanísticos necesarios y suficientes para merecer tal situación, pero que aún hayan de completar sus deberes urbanísticos de cesión (Zona A-Subzona A2), como para los terrenos que, teniendo aún la situación de rural, se contempla su transformación urbanística como actuación de nueva urbanización (Zona B).

El resto del ámbito objeto de la Declaración de Interés Autonómico no se verá afectado por la obligación de cesión de estas reservas, ya que la Subzona A1, cuenta con la condición de suelo urbano consolidado a todos sus efectos y la Zona C mantiene su situación de suelo rural.

Como ya se recogió en el apartado 4.3.3. el cálculo mínimo de la reserva de suelo con usos dotacionales para cada una de las Zonas se realiza siguiendo el criterio establecido en el artículo 17 de la LOUA, para el uso global industrial, siendo las reservas mínimas a realizar para la totalidad del ámbito de la DIA las siguientes:

**CÁLCULO DE RESERVAS MÍNIMAS PARA USO DOTACIONAL**

Zona		Superficie (m <sup>2</sup> )	Edif. (m <sup>2</sup> t)	E.libres/ equipamientos (m <sup>2</sup> )	Aparcam. (ud)
<b>Zona A</b>	Instalaciones existentes	834.523	385.050	<b>89.113</b>	<b>1.486</b>
<b>Zona B</b>	Ampliación instalaciones	1.236.185	379.210	<b>173.066</b>	<b>1.896</b>
<b>Zona C</b>	Planta Gestión Residuos	612.752	-	-	-
<b>Total</b>		<b>2.683.460</b>	<b>764.260</b>	<b>262.179</b>	<b>3.382</b>

Ante la dificultad para localizar las reservas de cada zona en su propio ámbito, dado el grado de consolidación y colmatación de la Zona A, al estándar necesario de reservas para usos dotacional con destino espacios libres y equipamientos se les da respuesta en la Zona B, por un lado, a través de las reservas dotacionales públicas (D1 y D2), fuera del recinto de Cosentino con acceso a todos los ciudadanos y que se cederán a la administración que corresponda, y por otro, mediante las reservas dotacionales colectivas, cuya titularidad mantiene el promotor y se localizan 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

**RESERVAS DE SUELO PARA USOS DOTACIONALES**

Tipo	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>Reservas dotacionales públicas</b>	<b>150.508</b>
Subzona B1	112.017
Subzona B4	38.491
<b>Reserva dotacional de usos colectivo</b>	<b>111.671</b>
Subzona B2 y B3	111.671
<b>Total</b>	<b>262.179</b>

En cualquier caso, para la puesta en carga de cada Zona y para la obtención de licencias, será necesario llevar a cabo la reserva, ejecución y en su caso cesión a la administración municipal que corresponda, de las reservas de dotaciones necesarias para alcanzar el estándar aplicable en dicha Zona, independientemente de que estas reservas se localicen fuera de su propio ámbito. En este sentido, la posterior división en áreas funcionales de cada Zona que recoja el Proyecto de Actuación Autonómico, deberá mantener la coherencia en el reparto y ubicación de las reservas de dotaciones uso colectivo, garantizando que el desarrollo de cada área funcional va a acompañada de la ejecución de las reservas de dotaciones correspondientes.

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.

Desde la aprobación del Proyecto de Actuación 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.

Finalizadas las obras de urbanización de las reservas de usos dotacionales públicos conforme al proyecto p 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.

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.

### 6.1.3. PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS

En los suelos en situación de urbanizado y en aquellos para los que se contemple su transformación urbanística, se deberá ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante, o al municipio o municipios correspondientes, el equivalente económico del suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al porcentaje del diez por ciento de la edificabilidad media ponderada de la actuación en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

Analizando las características del desarrollo previsto y la naturaleza de cada zona, las cesiones a realizar en cada una de las Zonas sería la siguiente:

- **Zona A**

Esta zona asciende a una superficie total de 834.523 m<sup>2</sup> de los que 198.000m<sup>2</sup> ya están clasificados como Suelo Urbano Consolidado por el planeamiento general de Cantoria (Subzona A1) y no tienen pendiente cesión alguna.

Al tratarse de suelos que provienen de actuaciones de interés públicos para las que ya se hicieron efectivas en su momento las prestaciones compensatorias correspondientes, 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.

- **Zona B**

Los suelos industriales sujetos a una nueva transformación urbanística deberá realizar la entrega correspondiente al 10% del total de la edificabilidad media ponderada de la actuación de nueva urbanización.

Una vez finalice la ejecución de las actuaciones correspondientes al Proyecto de Actuación de Partalao aprobado en sesión plenaria de fecha 3 de diciembre de 2020, a los terrenos incluidos en la Zona B afectados por dicho Proyecto de Actuación les será de aplicación el régimen establecido para la subzona A2, es decir, a los efectos de cumplimentar el deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, 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. **Zona C**

Las actuaciones previstas en esta Zona son compatibles con el mantenimiento de su condición básica de suelo rural (no urbanizado). Por ello, atendiendo a que no es previsible un cambio de su situación

básica, esta zona no está sujeta a cesión de edificabilidad media ponderada, sin menoscabo que deba realizar las pertinentes aportaciones, tomando como referencia la regulación de las prestaciones compensatorias para las áreas que no están incluidas en el ámbito de las actuaciones de interés público ya aprobadas.

En base a las anteriores premisas la cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante o al municipio de cada una de las Zonas y Subzonas de la DIA se refleja en el siguiente cuadro:

#### PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS

Zonas y subzonas	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	Coef. Edif. media ponderada (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Cesión 10% (m <sup>2</sup> t)
<b>Zona A</b>	636.523	297.200	<b>0,4669</b>	<b>29.720</b>
Subzona A1	-	-	-	-
Subzona A2	636.523	297.200	0,4669	29.720
<b>Zona B</b>	1.236.185	379.210	<b>0,3068</b>	<b>37.921</b>
Subzona B1	112.017	-	-	3.436
Subzona B2	545.427	109.085	0,2000	16.731
Subzona B3	540.250	270.125	0,5000	16.573
Subzona B4	38.491	-	-	1.181
<b>Zona C</b>	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.872.708</b>	<b>676.410</b>	-	<b>67.641</b>

El reparto de esta cesión por municipios se realiza proporcionalmente al suelo que cada uno de ellos presenta en el ámbito de actuación:

#### REPARTO PARTICIPACIÓN EN LAS PLUSVALÍAS URBANÍSTICAS POR MUNICIPIO

Municipio	Cantoria			Partaloea			Fines		
	Superf. (m <sup>2</sup> )	Edif. media ponderada (m <sup>2</sup> t)	Cesión 10% (m <sup>2</sup> t)	Superf. (m <sup>2</sup> )	Edif. media ponderada (m <sup>2</sup> t)	Cesión 10% (m <sup>2</sup> t)	Superf. (m <sup>2</sup> )	Edif. media ponderada (m <sup>2</sup> t)	Cesión 10% (m <sup>2</sup> t)
<b>Zona A</b>	575.657	268.781	26.878	60.866	28.419	2.842	-	-	-
<b>Zona B</b>	46.919	14.393	1.439	1.084.743	332.754	33.275	104.523	32.063	3.206
<b>Total</b>	622.576	283.174	<b>28.317</b>	1.145.609	361.173	<b>36.117</b>	104.523	32.063	<b>3.206</b>

Dada las características de la actuación, se justifica la procedencia de la sustitución en metálico. Esta compensación económica se sustenta en que estamos ante un complejo industrial que pertenece a un propietario único, y destinado a ser un centro productivo propio y exclusivo de Cosentino, que conforma una unidad de explotación, como se detalla en la declaración de la inversión de interés estratégico para Andalucía.

La determinación del valor del metro cuadrado edificable debe realizarse conforme a las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal, incluyendo en su valor los gastos de urbanización correspondientes.

En el marco de las actuaciones de interés público aprobadas en el ámbito de la DIA, se ha realizado el abono de las correspondientes prestaciones para compensar por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo no urbanizable. Estas prestaciones compensatorias se han devengado con ocasión del otorgamiento de la licencia concurrente con la aprobación definitiva de los correspondientes instrumentos urbanísticos (Proyectos de Actuación y Plan Especial) de conformidad con el artículo 42 y 43 de la LOUA.

Para el cálculo del alcance de la entrega de la aportación dineraria equivalente al 10% de la edificabilidad media ponderada de la actuación que correspondería a cada zona hay que tener en cuenta que los terrenos que han sido transformados en desarrollo de alguna declaración de interés público en suelo no urbanizable (Subzona A2) ya han contribuido en concepto de prestación compensatoria en suelo no urbanizable a la que se refiere el artículo 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedando integrada en el correspondiente patrimonio municipal de suelo. No ha de proceder, por tanto, ningún pago adicional en estos terrenos y por este concepto, que no se corresponda, en su caso, con la diferencia que arroje la cantidad abonada en concepto de prestación compensatoria con la que generaría la cuantificación de un 10% de la edificabilidad media ponderada atribuida a este ámbito, si aquella fuera inferior a esta.

Para los terrenos sujetos a una nueva transformación urbanística, esto es, aquello sobre los que se proyecta la expansión de Cosentino (Zona B), se propone que el pago del 10% se efectúe en el momento de otorgamiento de las licencias referidas a las distintas áreas funcionales que el Proyecto de Actuación Autonómico delimite, de forma proporcional a la edificabilidad que se materialice con cada una. En el momento de la solicitud de la licencia será cuando procederá actualizar el valor del metro cuadrado de edificabilidad media ponderada de la actuación, conforme a las reglas de valoración.

#### **6.1.4. OTROS COMPROMISOS DERIVADOS DE LA DIA**

A los deberes que conforman el estatuto jurídico del propietario del suelo se suman las obligaciones asumidas por el Grupo Cosentino incluidas en el Acuerdo de aprobación del Consejo de Gobierno, que se incorpora como contenido sustantivo de esta Declaración.

## **6.2. PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO**

### **6.2.1. OBJETO Y EFECTOS**

El Proyecto de Actuación de Autonómico tiene por objeto establecer la ordenación detallada del ámbito de la Declaración de Interés Autonómico 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.

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.

En la zona o subzona de nueva urbanización, el Proyecto de Actuación Autonómico 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.

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.

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.

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.

### **6.2.2. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN**

El Proyecto de Actuación Autonómico contendrá las siguientes determinaciones según la Zona:

- **Zona A:**

Para el suelo que tiene la consideración de urbano, el Proyecto de Actuación Autonómico 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.

- **Zona B:**

Para las distintas zonas y subzonas sujetas a su transformación urbanística mediante la actuación de nueva urbanización, el Proyecto de Actuación Autonómico 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.

### **6.2.3. CONTENIDO**

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.

Integrará, al menos 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.

### **6.2.4. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN**

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.

### **6.3. PREVISIONES SOBRE LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN**

Los plazos de programación para el desarrollo del ámbito de actuación son los siguientes:

- **Zonas A y B**
  - 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.
  - 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.
  - 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.

## **7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

2.1. b. Zonas de la DIA.

2.2. Sistemas estructurantes I. Sistema de espacios libres y equipamientos y sistema viario vertebrador

2.3. a. Sistemas estructurantes II. Sistema de infraestructuras principal 1

2.3. b. Sistemas estructurantes II. Sistema de infraestructuras principal 2

2.4. Reservas de suelo para dotaciones