

PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO

DECLARACIÓN INTERÉS AUTONÓMICO

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



ENERO 2023

PROMUEVE:

EQUIPO REDACTOR:



A. MEMORIA

B. NORMATIVA

C. PLANOS

D. RESUMEN EJECUTIVO

PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO

DECLARACIÓN INTERÉS AUTONÓMICO

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

A. MEMORIA

ENERO 2023

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)

CUEVAS REBOLLO
RAMON DE LOS
SANTOS -
28613680R

Firmado digitalmente por CUEVAS
REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS -
28613680R
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-28613680R,
givenName=RAMON DE LOS SANTOS,
sn=CUEVAS REBOLLO, cn=CUEVAS
REBOLLO RAMON DE LOS SANTOS -
28613680R
Fecha: 2023.02.08 11:26:55 +01'00'

Jorge Ferral Sevilla (arquitecto urbanista)

FERRAL
SEVILLA
JORGE -
31699431A

Firmado digitalmente por FERRAL
SEVILLA JORGE - 31699431A
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-31699431A,
givenName=JORGE, sn=FERRAL
SEVILLA, cn=FERRAL SEVILLA
JORGE - 31699431A
Fecha: 2023.02.08 11:27:26 +01'00'

CUATRECASAS:

Daniel Fernández Navarro (abogado urbanista)

NOMBRE
FERNANDEZ
NAVARRO DANIEL
LUIS - NIF 27312694X

Digitally signed by
NOMBRE FERNANDEZ
NAVARRO DANIEL LUIS -
NIF 27312694X
Date: 2023.02.08
10:15:00 +01'00'

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	7
1.1.	ANTECEDENTES.....	7
1.2.	OBJETO Y EFECTOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.....	7
1.3.	ENTIDAD PROMOTORA Y EQUIPO REDACTOR.....	8
1.4.	CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO.....	8
1.5.	TRAMITACIÓN.....	8
2.	MEMORIA INFORMATIVA.....	9
2.1.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PROYECTO.....	9
2.2.	CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	10
2.2.1.	CARACTERÍSTICAS NATURALES.....	10
2.2.2.	USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	12
2.2.3.	RED DE COMUNICACIONES EXISTENTE.....	13
2.2.4.	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	13
2.3.	CONDICIONES DERIVADAS DE LAS DETERMINACIONES DE LA DIA.....	15
2.4.	INCIDENCIA Y AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	19
2.4.1.	COMUNICACIONES.....	19
2.4.2.	VÍAS PECUARIAS.....	19
2.4.3.	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	19
2.4.4.	SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS.....	20
2.4.5.	GASODUCTO.....	20
2.4.6.	LÍNEAS ELÉCTRICAS.....	21
2.4.7.	PATRIMONIO NATURAL.....	21
2.4.8.	PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	21
2.5.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	23
3.	MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	25
3.1.	OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	25
3.2.	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN.....	25
3.2.1.	INTEGRACIÓN EN LAS DETERMINACIONES DE LA DIA.....	25
3.2.2.	SISTEMA DE COMUNICACIONES.....	26
3.2.3.	SISTEMA DE DOTACIONES.....	31
3.2.4.	JUSTIFICACIÓN DE RESEVA PARA SUELO DOTACIONAL.....	33
3.2.5.	INDUSTRIAL.....	34
3.2.6.	SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN.....	39
3.2.7.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA DIA.....	41
3.2.8.	INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	43
3.2.9.	INTEGRACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA.....	59

3.3.	JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	62
3.3.1.	JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN.....	62
3.3.2.	INCIDENCIA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.....	62
3.3.3.	INCIDENCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS	66
3.3.4.	INTEGRACIÓN EN LA PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN VIGENTE.....	74
4.	MEMORIA DE GESTIÓN	76
4.1.	LAS ÁREAS FUNCIONALES.....	76
4.2.	DESARROLLO DE LAS ÁREAS FUNCIONALES.....	81
4.3.	PROGRAMA DE EJECUCIÓN.....	82
5.	MEMORIA ECONÓMICA	85
5.1.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	85
5.1.1.	GASTOS DE URBANIZACIÓN	85
5.2.	INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	87
5.3.	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	87
6.	MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.....	88
7.	ANEXOS.....	89
7.1.	DOCUMENTACIÓN CATASTRAL.....	90
7.2.	DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA TITULARIDAD.....	91
7.3.	REGLAMENTO DE ACCESIBILIDAD DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA (D.293/09) Y ORDEN TMA/85/2021.....	92
7.4.	CONSULTAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.....	104

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

La actividad de Cosentino Industrial S.A.U (en adelante, Cosentino y Grupo Cosentino), que desarrolla su proyecto empresarial en los municipios de Cantoria, Partalao y Fines (Almería), es uno de los principales motores económicos de la zona y de la comarca del Valle del Almanzora, suponiendo un generador de empleo y riqueza y estando posicionado como industria referente del sector a nivel regional, estatal e internacional.

Considerando las características del proyecto de Cosentino, que acreditan la concurrencia de los requisitos exigidos por la normativa de aplicación para la Declaración de Interés Estratégico para Andalucía, el 2 de agosto de 2019 se publicó el Acuerdo de 16 de julio de 2019 de la Comisión Delegada para asuntos Económicos 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)» (BOJA nº148), conforme a la Ley 4/2011, de 6 de junio, de medidas para potenciar inversiones empresariales de interés estratégico para Andalucía y de simplificación, agilización administrativa y mejora de la regulación de actividades económicas en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, Ley 4/2011), legislación sustituida, con idéntico espíritu y finalidad por la 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 (en adelante, Decreto-Ley 4/2019).

Posteriormente, en el BOJA de fecha de 3 de enero de 2022, se publicó el Acuerdo de 28 de diciembre de 2021, del Consejo de Gobierno, por el que se declara de interés autonómico la inversión empresarial estratégica para Andalucía «Implantación industrial y ampliación de Cosentino en los municipios de Cantoria, Partalao y Fines (Almería)» (en adelante, DIA). Esta Declaración habilita territorial y urbanísticamente la implantación y la ampliación industrial de la empresa Cosentino, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.3.2 del Decreto-ley 4/2019.

En aplicación de las determinaciones contenidas en el referido Acuerdo dirigidas al desarrollo y ejecución de la actuación y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística y territorial vigente, la sociedad promotora de la actuación debe presentar, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la Declaración, el Proyecto de Actuación Autonómico que establezca la ordenación completa del ámbito sujeto a desarrollo.

1.2. OBJETO Y EFECTOS DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO

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. Igualmente contemplará las distintas áreas funcionales susceptibles de ser puestas 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 25 de la correspondiente Declaración de Interés Autonómico. 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.

1.3. ENTIDAD PROMOTORA Y EQUIPO REDACTOR

El presente documento justificativo para la Declaración de Interés Autonómico se redacta a instancias de COSENTINO INDUSTRIAL, 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.

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), 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).

1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO

El presente documento se desarrolla en los siguientes bloques:

- A. Memoria
- B. Normativa
- C. Planos
- D. Resumen ejecutivo

1.5. TRAMITACIÓN

A la disposición que hace referencia en el artículo 24 de la correspondiente Declaración de Interés Autonómico ya no es de aplicación por lo que la tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico se llevará a cabo conforme a lo establecido en los artículos 65 del Reglamento y 51 de la LISTA.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PROYECTO

El proyecto de Actuación establece la ordenación detallada de los suelos incluidos en la Declaración de Interés Autonómico que requieren desarrollo urbanístico, es decir la Zona A y la Zona B.

Se trata de 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. Corresponde, concretamente 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.



El ámbito presenta una forma irregular y está delimitado al norte por suelos agrícolas y forestales de Partaloea, así como la Planta de Gestión de residuos de COMA, al sur por la autovía A-334, al este por suelos rústicos de Cantoria y Partaloea y al este por suelos rústicos pertenecientes a Fines. Se trata de una extensión que asciende a 207 ha. Las superficies del ámbito pertenecientes a cada municipio se desglosan en el siguiente cuadro:

SUPERFICIES ÁMBITO PAA POR MUNICIPIO (ha)		
CANTORIA	82	39,63%
PARTALOA	115	55,32%
FINES	10	5,05%
TOTAL D.I.A.	207	100,00%

2.2. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La Declaración de Interés Autonómico aprobada contiene un análisis pormenorizado del ámbito de actuación, del que se resumen a continuación los aspectos de mayor relevancia:

2.2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES

- **Geología**

El ámbito está dominado por arenas, limos y arcillas (con gravas), especialmente en las áreas al noreste y con presencia dominante de calcarenitas, arenas, margas y calizas en el resto. Asimismo, más al norte del ámbito, pero no incidido por el perímetro objeto de evaluación, se ubican calizas metamórficas.

- **Geomorfología**

Específicamente la zona de estudio presenta una suave pendiente desde las sierras de Lúcar y Partaloea hasta el río Almanzora. El relieve está muy erosionado, constituido por ramblas que desembocan en el río, en concreto la rambla de El Palomar u Honda, al oeste y noroeste en la zona de estudio.

- **Hidrología**

Varios cauces de agua afectan a la zona de estudio; la Rambla del Palomar, y la Rambla de Palma y la Rambla del Ciscarico más al este. En los Estudios Hidrológicos-Hidráulicos realizados con ocasión de la Declaración de Interés Autonómico, se define la delimitación del dominio público hidráulico y las llanuras de inundación de los citados cauces, considerando un caudal de periodo de retorno de 10 años 100 años y 500 años. El área total afectada por las zonas inundables es extremadamente reducida en el ámbito.

En cuanto a la hidrología subterránea, casi todos los materiales nevado-filábrides y alpujárrides constituyen, en general, un conjunto impermeable, si bien los materiales carbonatados, presentan una permeabilidad excelente y son estos los acuíferos carbonatados de la cuenca del Almanzora.

- **Climatología**

El clima de Almería, se encaja dentro de la zona Mediterránea, cuyo rasgo principal es la baja pluviometría anual, desigualmente repartida, siendo las estaciones de otoño y primavera, en donde se alcanzan sus máximos y la inexistencia de las lluvias en la estación de verano.

La escasez de precipitaciones viene agravada por la irregularidad anual y estacional de las mismas y por su carácter torrencial. Esta característica unida al gran número de horas del sol, con pocos días cubiertos o nublados, se manifiesta en una gran intensidad de la evaporación, ostentando uno de los índices de evapotranspiración más elevados de la península Ibérica.

- **Vegetación**

La zona inmediata a las instalaciones industriales existentes, se encuentra totalmente transformada donde no queda ningún tipo de vegetación. En el resto del ámbito analizado se diferencia, por un lado, la zona oriental dominada por matorral, donde también se detectan algunos terrenos destinados al cultivo de almendros y olivar, y por otro, el área noroccidental en el entorno de la Planta de Gestión de residuos existente, ocupada por barrancos y constituida principalmente por matorral disperso de esparto, albardín y albaída. Entre estas áreas, la zona vinculada a la Rambla de Palma y sus barrancos afluentes mantiene la vegetación natural de la zona.

Si bien en el ámbito existen ciertas superficies cubiertas de especies arbóreas, arbustivas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, estas no se presentan en un porcentaje o cantidad significativa para que puedan cumplir alguna función ecológica, protectora, de producción, paisajísticas o recreativa.

- **Fauna**

La zona de estudio está dominada por formaciones de matorrales con presencia de aves esteparias especialmente en la zona oriental y otros vertebrados como el conejo. Además, las ramblas suponen pequeños corredores, siendo numerosas las especies que se desarrollan, especialmente, aves, insectos y anfibios. Al margen de estos biotopos naturales, la zona central y sur está ocupada por las instalaciones industriales existentes, y por tanto con importante actividad humana que limitan la presencia de fauna.

- **Hábitats de interés comunitario**

Según la cartografía proporcionada por la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM), la presencia de hábitats de interés comunitario en el ámbito es reducida, tanto en superficie como en porcentaje de cobertura, siendo además la mayoría de los potencialmente presentes de carácter no prioritarios, salvo el 1510, 1520, 5220, 6220_0 y el 6220_1.

A pesar de los datos derivados de la cartografía de la REDIAM, de la información obtenida de la visita de campo, además del análisis de ortofotos y otras fuentes de información, en general se puede descartar la presencia de hábitats naturales en la mayor parte del ámbito analizado.

La presencia del HIC 5220* que según cartografía ocupaba toda la planicie del sector este, y partes centrales del barranco más occidental del sector oeste, no está presente, pues la zona ha sido transformada a cultivos leñosos y matorral degradado. Igualmente, se puede asumir la inexistencia de hábitats naturales en las zonas altas de los barrancos, por donde discurren los viales.

Sin embargo, si cabe la posibilidad de que se mantengan las condiciones para la existencia de varios HIC, (HIC 1420, HIC 1510*, HIC 1520*, además de algún subtipo de los HIC 5330 e HIC 6220*), en el fondo y laderas del tramo medio del barranco más oriental de la zona oeste, localizado al este del vial de acceso a la Planta de Gestión de residuos, antes de desembocar en la Rambla de la Palma.

Además, en la Rambla de la Palma, están descritos en la cartografía de Hábitats de Interés Comunitario de Andalucía los tipos HIC 92D0_0 e HIC 3250, propios de ambientes riparios, además de otros de tipo pastizal o matorral como HIC 1420, HIC 1520*, HIC 5330, HIC 6220_1, HIC 6420. La vegetación observada en la visita de campo es compatible con la presencia de estos hábitats, aunque resulta complicado confirmar la existencia de todos ellos, así como sus límites.

2.2.2. USOS DEL SUELO Y EDIFICACIONES EXISTENTES

En el ámbito analizado se detectan dos áreas de naturaleza diferenciada; por un lado, los suelos correspondientes a las instalaciones industriales existentes y por otro lo suelos que, manteniendo su carácter natural, no presentan actualmente ocupación de instalación alguna de Grupo Cosentino, donde se alternan cultivos leñosos con zonas, generalmente vinculadas a los cauces de agua, más escarpadas con barrancos y cárcavas pronunciadas, en las que se mantiene una estructura de vegetación natural con matorral dominante.

En cuanto a edificaciones e infraestructuras, el área correspondiente al Parque industrial ya ha sido transformada y urbanizada en ejecución de los correspondientes instrumentos urbanísticos, contando con todas las infraestructuras necesarias para el desarrollo de los procesos productivos propios de su actividad. Además, están consolidados más del 75% de los espacios aptos para la edificación previstos en los correspondientes instrumentos de planeamiento aprobados, encontrándose en ejecución algunas edificaciones e instalaciones.

En el cuadro adjunto se recogen las edificaciones de Cosentino existentes en el ámbito:

Edificaciones e instalaciones existentes	
1 Oficinas	16 Silestone 3
2 Mármoles	17 Procesamiento materias primas
3 Silestone 1	18 Taller mantenimiento central
4 Taller elaborados 1	19 Plataforma logística
5 Silestone 2	20 Almacén central (producto terminado 1)
6 Zona Procesamiento materias primas	21 Dekton
7 Laboratorios IDI (en construcción)	22 Tratamiento y reutilización de agua Dekton
8 Showroom productos	23 Almacén central (producto terminado 2 - Mall)
9 Almacén productos marketing/complem.	24 Edificio Servicios Auxiliares Parque II
10 Silestone 0	25 Laboratorio
11 Almacén químicos	26 Vestuarios
12 Instalaciones Contra incendios	27 Control acceso
13 Punto limpio	28 Báscula-Gestión tráfico-Zona espera
14 Subestación eléctrica	29 Control vigilancia
15 Taller elaborados 2	30 MNS DK-S0

2.2.3. RED DE COMUNICACIONES EXISTENTE

Las comunicaciones del ámbito se articulan mediante la carretera A-334 perteneciente a la Red Básica de Articulación de la Red de Carreteras de Andalucía, que discurre al sur de los suelos con un trazado paralelo al río Almanzora, atravesando la comarca en dirección este-oeste para conectar la autovía del Mediterráneo (A-7) en Huércal-Overa con la autovía A-92 en Baza.

Aunque está previsto su desdoblamiento en todo su trazado, dando lugar a la Autovía del Almanzora, en la actualidad sólo está en servicio como autovía el tramo entre La Alfoquía y Fines, finalizando el tramo desdoblado en el acceso a las instalaciones del Parque Industrial de Cosentino. A partir de este punto, la autovía sólo cuenta con un proyecto redactado por GIASA en el año 2008, segregado en 2 tramos (Purchena-Urrácal y Urrácal-Fines), aunque se trata de documentos antiguos que se encuentran desactualizados y que deberían iniciar su redacción de nuevo, por lo que los trazados que recogen solo pueden ser considerados a efecto orientativo.

El acceso al complejo industrial existente se realiza desde la salida de la vía de servicio de la carretera A-334 circulando en sentido La Alfoquía y desde la salida 60 en sentido Fines. A partir de la entrada al complejo existe una red de viarios que estructuran el ámbito y facilitan el acceso a cada una de las instalaciones.

La movilidad interior está fuertemente determinada por la naturaleza de la actividad que se desarrolla. Es por ello que la red viaria interior está fundamentalmente destinada a facilitar el transporte y manejo de mercancía pesada. Esta red se complementa con una serie de espacios auxiliares y puertos secos para facilitar la carga y descarga de mercancías, así como su manipulación.

La red viaria interior se compone de dos tipos de viales, por un lado, los que tienen la calzada pavimentada a base de mezclas bituminosas, comunicando las diferentes naves, edificaciones existentes y aparcamientos; y, por otro lado, existen una serie de caminos de tierra o pistas que comunican la zona más urbanizada del parque industrial, donde se encuentran las edificaciones, con la situada más al norte, dando acceso a la planta de gestión de residuos y a la balsa de agua. Los viales pavimentados, en general, constan 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 aparcamientos están fundamentalmente localizados en grandes bolsas situadas en la entrada al complejo, de las que buena parte se sitúan fuera del recinto controlado del Parque Industrial, con acceso libre desde el exterior para el estacionamiento de vehículos de empleados y visitantes. Estas plazas ascienden a 1.495 unidades a las que hay que sumar aquellas interiores vinculadas a los centros de producción, en las que se contabilizan, tanto plazas destinadas a vehículos ligeros como pesados, computándose una dotación existente total de 1.597 unidades.

En la actualidad no existen conexiones peatonales con la fábrica desde el exterior. La movilidad no motorizada en el interior del Parque Industrial se reduce a itinerarios peatonales y de bicicleta concretos, absolutamente independientes de la circulación rodada, debido especialmente a razones de funcionamiento y seguridad.

2.2.4. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

En la actualidad, la zona sur ocupada por las instalaciones existentes del Grupo Cosentino, contando con todas las infraestructuras de servicios necesarias para el desarrollo de su actividad:

- **Infraestructuras hidráulicas**

La tubería del Trasvase Negratín – Almanzora, de 1.200 mm de diámetro discurre bajo los terrenos del Parque industrial, atravesándolos desde el sur, cerca del acceso principal del parque, hacia el noreste, abandonando los suelos del ámbito en una zona cercana a la balsa anteriormente descrita. Esta tubería, de 120 km de longitud, conduce las aguas captadas en el embalse del Negratín (Granada) hacia el sureste, vertiéndolas en el entorno del embalse de Cuevas de Almanzora. Con este trasvase se aporta al embalse de Almanzora aproximadamente 50 Hm³/año, con un caudal de diseño de 2 m³/s.

- **Abastecimiento**

El suministro de agua procede las comunidades de regantes La Oica (Cantoria) y Fuente de la Hoya Alta de Cantoria (Fines). El complejo cuenta además con concesión con resolución favorable de fecha 05/02/2021 para la obtención de aguas regeneradas de la EDAR de Fines.

Para la acumulación del agua suministrada a los diferentes procesos, se emplea una balsa de 90.000 m³ situada el noreste del ámbito, conectada al Parque Industrial mediante una tubería de suministro que discurre paralela al Trasvase Negratín – Almanzora. El abastecimiento a la balsa se realiza mediante una tubería de conexión entre el pozo de agua de la Comunidad de Usuarios Hoya de Cantoria, la Estación Remota 23 del Trasvase del Negratín (T.M. Fines) y dicha balsa (T.M. Partalao).

Posteriormente, el agua se suministra a las diferentes instalaciones existentes a través de una red de mallada de tuberías de PVC que parte de la balsa anteriormente mencionada, abasteciendo a los diferentes puntos de demanda del parque industrial. El complejo cuenta con redes diferenciadas para el agua potable y el agua industrial.

Para cubrir las necesidades hídricas actuales 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 hm³), regeneradas a través de una planta de tratamiento de aguas residuales que se construirá en el interior del ámbito de actuación, procedente de la actual EDAR de Fines, manteniendo la concesión otorgada actualmente de aguas subterráneas únicamente para el equilibrio en determinadas situaciones de emergencia.

- **Saneamiento**

El sistema utilizado es separativo, donde las aguas pluviales y las residuales tienen soluciones de evacuación independientes. Las aguas de lluvia se vierten por gravedad al río Almanzora, mientras que las aguas residuales se resuelven por gravedad conectando a la red existente en el actual Polígono Industrial que desemboca en la Depuradora Comarcal de Galasa.

- **Red eléctrica**

El ámbito es atravesado por el trazado de varias líneas eléctricas de alta tensión en dirección este-oeste.

A través de la zona central discurre la línea eléctrica de alta tensión de doble circuito de 132 kV que enlaza las subestaciones de Baza (Granada) y Vera (Almería), siendo propiedad de E-Distribución Redes Digitales S.L.U. Se trata de una línea eléctrica aérea suspendida sobre apoyos metálicos y cuenta con una tensión de servicio de 132 kV, aunque preparada para tensiones de 220 kV.

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. Desde la Subestación Cosentino, existe un centro de seccionamiento y reparto con tensión nominal 25 kV.

La energía eléctrica que suministra los usos y servicios actualmente instalados en el parque industrial, se realiza mediante redes de media tensión privadas y centros privados de transformación y de seccionamiento-reparto en anillo, para la transformación de media a baja tensión (25 kV a 0,42 kV).

Al este del ámbito, se está construyendo una planta solar fotovoltaica de 20 MW para autoconsumo, incluyendo su línea eléctrica área de 25kV, de evacuación de energía eléctrica hacia la Subestación propiedad de E-Distribución Redes Digitales, S.L.U y de Cosentino. Este proyecto, propiedad de Cosentino Green Energy S. L, ocupa una superficie 30ha aproximadamente y está destinado a suministrar parte de la energía demandada por el parque industrial de Cosentino.

Complementariamente, se han solicitado las correspondientes autorizaciones para ejecutar varios proyectos de fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios industriales para autoconsumo.

- **Gas**

El ámbito de actuación es atravesado de este a oeste por el gasoducto Huércal - Olvera-Baza – Guadix, propiedad de Redexis Gas, puesto íntegramente en servicio a finales de 2014 el cual, con una longitud de 134 km abastece de gas natural canalizado a importantes núcleos poblacionales de las provincias de Granada y Almería. Este gasoducto tiene un diámetro de 16 pulgadas y su presión máxima de operación es de 80 bar.

En el interior del ámbito existe acometida al gasoducto, conectando el Parque Industrial de Cosentino con esta infraestructura con el fin de cubrir parte de las necesidades energéticas de la factoría.

La instalación interior de gas parte desde el punto de conexión con el gasoducto, discurriendo por las inmediaciones de los viales en dirección sureste mediante una canalización de PE de 200 mm que pasa a ser de 110 mm de diámetro en el extremo sureste de la red, para cubrir las necesidades energéticas de los diferentes puntos de consumo de las instalaciones.

- **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 hacia las edificaciones situadas en la zona este del parque industrial.

- **Alumbrado**

La red se localiza a ambos lados de los viales principales de las instalaciones, ejecutada empleando columnas a tresbolillo con separaciones de 60 metros entre puntos de luz.

2.3. CONDICIONES DERIVADAS DE LAS DETERMINACIONES DE LA DIA

Mediante Acuerdo de 28 de diciembre de 2021, del Consejo de Gobierno, se declaró de interés autonómico la inversión empresarial estratégica para Andalucía «Implantación industrial y ampliación de Cosentino en los municipios de Cantoria, Partaloa y Fines (Almería)» (en adelante, DIA). Esta Declaración

habilita territorial y urbanísticamente la implantación y la ampliación industrial de la empresa Cosentino, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.3.2 del Decreto-ley 4/2019.

La DIA establece las determinaciones de la ordenación estructurante que sirven como marco para la definición posterior, en el presente Proyecto de Actuación, de la ordenación pormenorizada de los ámbitos que requieren desarrollo urbanístico (Zonas A y B).

Conforman la ordenación estructurante de la DIA, las siguientes determinaciones:

- **Zonas**, a las que se les reconoce una situación básica de suelo diferenciada y un nivel de determinaciones preceptivas en función de tal situación.
 - 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. Integra varias subzonas; B1, B2, B3 y B4.
 - c) Zona C: Suelo rústico, compatible con el desarrollo de actuaciones no urbanizadoras. Esta zona no es objeto del presente Proyecto de Actuación por no precisar desarrollo urbanístico.

- **Reservas de terrenos destinadas a dotaciones públicas**

Se distinguen los siguientes ámbitos:

Reservas dotacionales públicas		Superficie (m²s)
D1	Área Oeste	112.017
D2	Área Sur	38.491
Total		150.508

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 al menos el diez estará destinado a parques y jardines.

Sistema viario vertebrador

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.

- **Sistema de infraestructuras principal**

Conforma 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.

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. Conformará el sistema de infraestructura de servicios principales: las infraestructuras hidráulicas, la red de abastecimiento de agua, la red de saneamiento, la red de gas, la red eléctrica y la red de telecomunicaciones.

- **Usos y edificabilidades**

El uso global de la Zona A es el industrial y sus parámetros principales son los siguientes:

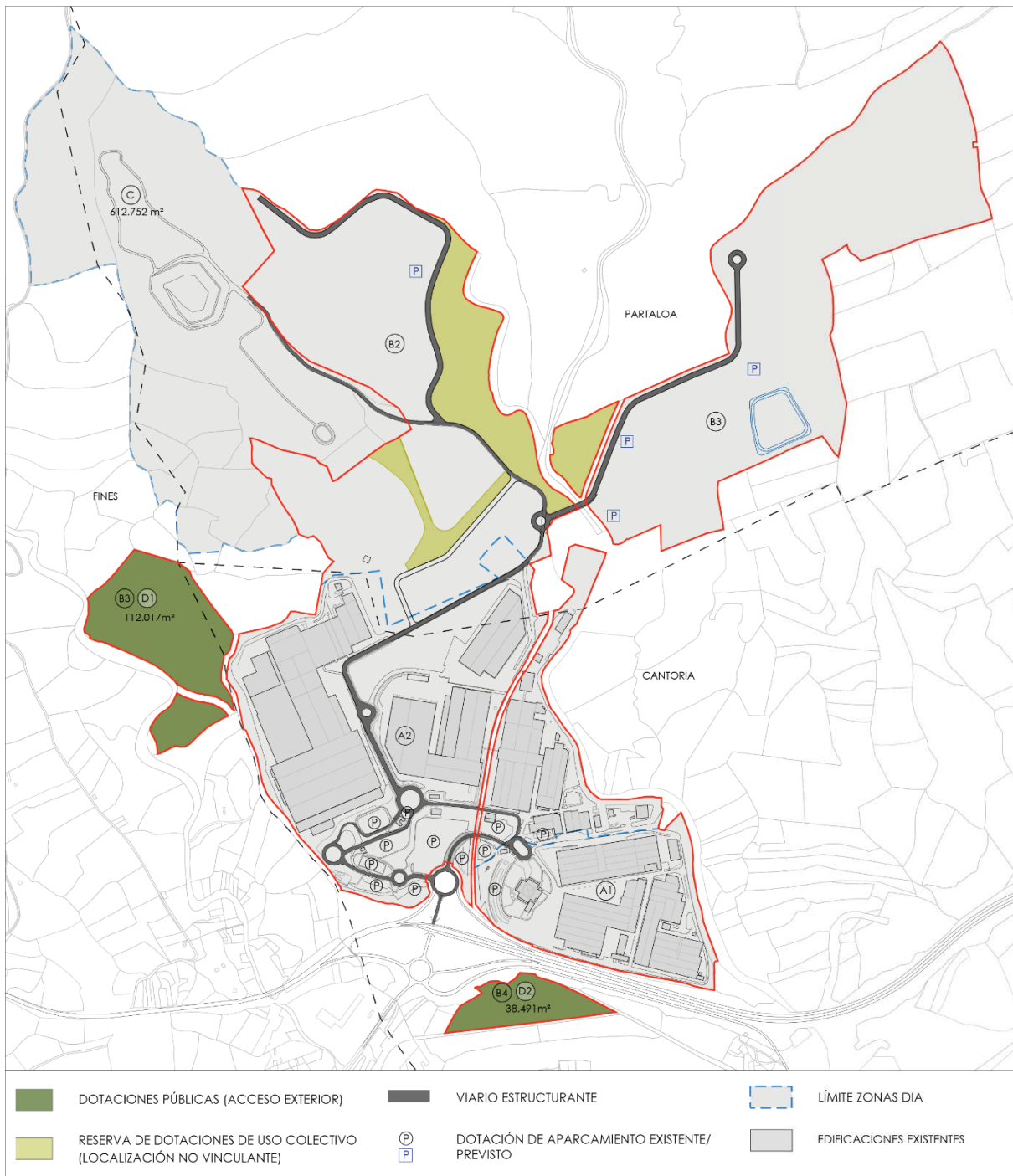
Zona A (industrial)	Superficie (m²)		Edificabilidad (m²t)		Coef (m²t/m²s)
Subzona A1	201.098	24,01%	87.850	22,82%	0,4369
Subzona A2	636.523	75,99%	297.200	77,18%	0,4669
Total Zona A	837.621	100,00%	385.050	100,00%	0,4597

El uso global de la Zona B es el industrial y sus parámetros principales son los siguientes:

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

Igualmente 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.

Zona	Coef (m²t/m²s)
Zona A – Subzona A2	0,4669
Zona B	0,3068



Antecedentes urbanísticos DIA

2.4. INCIDENCIA Y AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

La Declaración de Interés Autonómico aprobada contiene un análisis pormenorizado de las diferentes afecciones sectoriales con incidencia en el ámbito de actuación, del que se incorpora una síntesis de los aspectos de mayor relevancia.

2.4.1. COMUNICACIONES

El trazado de la autovía del Almanzora al sur del ámbito perteneciente a la Red Básica de articulación de la Red de carreteras de Andalucía, supone la consideración de las correspondientes servidumbres de carreteras establecidas en la legislación de aplicación (Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y los artículos modificados recogidos en el Decreto Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía).

- Zona de dominio público adyacente a las carreteras (3m).
- Zona de servidumbre legal de las carreteras (25m).
- Zona de afección de las carreteras (100m).
- Zona de no edificación de las carreteras (50m). En la zona clasificada como Suelo Urbano Consolidado, el planeamiento general de Cantoria será el encargado de plantear las condiciones de la edificación, que cuando no correspondan con las determinaciones establecidas por la legislación de carreteras, como es el caso, se deberá informar por parte del organismo competente.

En cuanto a la futura A-334 a partir de las instalaciones de Cosentino hacia Fines, la autovía sólo cuenta con un proyecto redactado por GIASA en el año 2008, por lo que los trazados que recogen solo pueden ser considerados a efecto orientativo, y no están delimitadas las correspondientes zonas de protección .

Las actuaciones que se pretendan realizar colindantes a la carretera A-334 y la futura A-334, y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa.

2.4.2. VÍAS PECUARIAS

En el entorno inmediato, aunque completamente fuera del ámbito de actuación, se encuentran, por un lado, la vereda de Oria a Cantoria que penetra desde el oeste a través de los suelos pertenecientes a Fines, finalizando en el límite con el término municipal de Cantoria y por otro, el Cordel de Caparroces-Cerrón que comparte su anchura en este último con la vía pecuaria anterior.

2.4.3. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Existen varios cauces de agua que afectan a la zona de estudio; la Rambla del Palomar que discurre por el oeste y por el sur y la Rambla de Palma y la Rambla del Ciscarico más al este. La cercanía de estos cauces implica la observación de las limitaciones de uso y propiedad resultantes de la aplicación de la legislación de aplicación y que con carácter general supondrá:

- Una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
- Una zona de policía de 100m, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía precisará autorización administrativa previa del organismo competente. En este sentido precisarán autorización todas aquellas que se sitúen en zona

de policía fuera de zona inundable, sin perjuicio de la aplicación de la clasificación del suelo que se realiza por parte de la administración autonómica conforme a los riesgos naturales asociados a inundaciones.

No obstante, la Declaración de Interés Autonómico ya fue informada por el organismo de cuenca y recogía las oportunas previsiones formuladas al efecto que han quedado recogidas en el artículo 39 de su normativa urbanística.

Además, los estudios hidrológicos-hidráulicos de los cauces afectados por la actuación elaborados con objeto de la Declaración de Interés Autonómico, han definido la delimitación del dominio público hidráulico, y determinan la incidencia de los mencionados cauces en la actuación, y las medidas correctoras que haya considerar.

2.4.4. SUFICIENCIA DE RECURSOS HÍDRICOS

Conforme al artículo 22.3.a) 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 (TRLSRU), se requerirá el informe de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas.

En el mismo sentido, dispone el artículo 42.3 de la Ley de Aguas de Andalucía que cuando la ejecución de los actos o planes de las Administraciones comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la consejería competente en materia de agua al que se refiere este artículo se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

2.4.5. GASODUCTO

El paso del gasoducto Huércal - Olvera-Baza – Guadix a través del ámbito, conlleva la observación de las correspondientes servidumbres y autorizaciones establecidas en la legislación de aplicación.

Las servidumbres y autorizaciones de paso comprenderán la ocupación del subsuelo por instalaciones y canalizaciones a la profundidad y con las demás características que señalen Reglamentos y Ordenanzas municipales. Las servidumbres y autorizaciones comprenderán igualmente el derecho de paso y acceso, y la ocupación temporal del terreno u otros bienes necesarios. La afección a fincas particulares derivada de la construcción de las instalaciones gasistas y los oleoductos se concretará en la siguiente forma:

- Expropiación forzosa de los terrenos para la construcción de las instalaciones fijas en superficie.
- Para las canalizaciones y cable de comunicaciones de las conducciones:
 - 1.Imposición de servidumbre permanente de paso, en una franja de terreno de hasta cuatro metros (4 m), dos a cada lado del eje, que se concretará en la resolución de autorización, a lo largo de la canalización. Esta servidumbre estará sujeta a limitaciones de dominio.
 - 2.Ocupación temporal de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de la franja que se reflejará, para cada finca, en los planos parcelarios de expropiación.

Para obras en las zonas afectadas por el gasoducto, así como para la ampliación de la red de gas de suministro a nuevas instalaciones, se deberá presentar en el registro General de la Subdelegación del Gobierno de Almería, solicitud de autorización dirigida a la dependencia de Industria y Energía para que se le traslade su viabilidad y el condicionado técnico general y particular que establezca Redexis Gas como propietario de la instalación.

2.4.6. LÍNEAS ELÉCTRICAS

El interior del ámbito es recorrido por varias líneas áreas de alta tensión de 66 kV y 132 kV. Según establece la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, la servidumbre de paso de energía eléctrica tiene la consideración de servidumbre legal y grava los bienes ajenos.

La servidumbre de paso aéreo comprende, además del vuelo sobre el predio sirviente, el establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de cables conductores de energía, todo ello incrementado en las distancias de seguridad que reglamentariamente se establezcan.

La zona de servidumbre de vuelo es la franja de terreno definida por la proyección sobre el suelo de los conductores extremos, considerados éstos y sus cadenas de aisladores en las condiciones más desfavorables. Para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la zona de servidumbre de vuelo, incrementada con las distancias mínimas de seguridad reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. En este proyecto, las líneas eléctricas que atraviesan la zona tienen una tensión máxima de 132 kV, resultando la distancia mínima de seguridad de 4,5 metros, siendo menor que la mínima exigida, por lo que la distancia mínima a añadir a cada lado de la franja definida por la servidumbre de vuelo será de 5 m.

2.4.7. PATRIMONIO NATURAL

No existen espacios naturales protegidos a nivel internacional, nacional o autonómico. Igualmente, tampoco hay zonas incluidas en la Red Natura 2000 o Montes Públicos. Si bien el ámbito, se enmarca en un ámbito donde existen algunos elementos que facilitan las condiciones de conectividad ecológica de los espacios protegidos de la Red Natura 2000, dentro del "Área Prioritaria de Intervención: API_02_Alto Almazora", y del "PIC_06_Cordillera Bética", por lo que deberán considerarse, en la medida de lo posible, las pautas recogidas en el "Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía".

2.4.8. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En el área de actuación no figuran, bienes incoados o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica. No obstante, en el trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica de la DIA se realizó un estudio y documentación gráfica de yacimientos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación, documentándose restos cerámicos de adscripción cultural medieval, así como restos diseminados de estructuras arquitectónicas en la zona noreste del ámbito. Este yacimiento se ha delimitado con las siguientes coordenadas UTM (Datum ETRS89):

1. X 568177, Y 4137432	2. X 568191, Y 4137424	3. X 568201, Y 4137431
4. X 568197, Y 4137451	5. X 568187, Y 4137456	6. X 568171, Y 4137444

Se deberán tomar las pertinentes medidas preventivas, que permitan que el desarrollo del proyecto sea compatible con la presencia de estos restos, calificando adecuadamente la zona afectada.

Igualmente, la Resolución de 5 de mayo de 2021, de la Delegada Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico de Almería por la que se declara la procedencia del informe de resultados de la actividad arqueológica de "Estudio y documentación gráfica de los yacimientos arqueológicos y elementos del patrimonio arqueológico en relación al proyecto de implantación industrial y ampliación de la fábrica Cosentino situada en los Términos Municipales de Partalao, Cantoria y Fines (Almería)" determina para la

etapa de obras de urbanización la adopción de la siguiente medida correctora en relación a dicho yacimiento arqueológico: "Para el elemento ARQ1 que se corresponde con un posible yacimiento arqueológico adscrito a la Edad Media: -Control Arqueológico de Movimiento de tierras durante la fase movimiento de tierras en esta zona (Zona Este, Término Municipal de Partalao) ante la posible existencia de restos estructurales soterrados".

2.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito cuenta con una extensión total que asciende a 2.070.708 m² y está constituido por 66 parcelas pertenecientes al Polígono 1 de Cantoria, 4 y 5 de Partaloa y 8 del término municipal de Fines.

En la Declaración de Interés Autonómico se incluyeron las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas objeto del presente proyecto, así como documentos acreditativos de la caracterización de los terrenos y de su titularidad a favor de COSENTINO INDUSTRIAL S.A.U y de SOLUCIONES AMBIENTALES COMA S.L. (propiedad 100% de COSENTINO INDUSTRIAL S.A.U.)

En el cuadro adjunto se reflejan cada una de las fincas incluidas el ámbito de actuación, detallando los datos catastrales de cada una de ellas, así como el área de cada una que queda integrada en la delimitación del Proyecto de Actuación Autonómico.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

REFERENCIA CATASTRAL	TITULARIDAD	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)	SUPERFICIE INCLUIDA EN PAA(m ²)	
001400300WG63D	COSENTINO, SA	532	532	100%
04031A00100008	COSENTINO, SA	68.717	58.900	86%
04031A00100136	COSENTINO, SA	26.164	26.160	100%
04031A00100185	COSENTINO, SA	8.481**	8.481	100%
04031A00100190	COSENTINO, SA	2.041	2.041	100%
04031A00100191	COSENTINO, SA	1.664	1.664	100%
04031A00100192	COSENTINO, SA	9.746	9.746	100%
04031A00100193	COSENTINO, SA	1.988	1.988	100%
04031A00100194	COSENTINO, SA	3.732	3.732	100%
04031A00100195	COSENTINO, SA	11.193	11.193	100%
04031A00100196	COSENTINO, SA	3.313	3.313	100%
04031A00100197	COSENTINO, SA	8.945	8.945	100%
04031A00100199	COSENTINO, SA	5.969	5.969	100%
04031A00100200	COSENTINO, SA	7.757	7.757	100%
04031A00100201	COSENTINO, SA	12.685	12.685	100%
04031A00100202	COSENTINO, SA	15.911	15.911	100%
04031A00100203	COSENTINO, SA	2.889	2.889	100%
04031A00100204	COSENTINO, SA	10.201	10.201	100%
04031A00100205	COSENTINO, SA	8.623	8.623	100%
04031A00100206	COSENTINO, SA	7.878	7.878	100%
04031A00100207	COSENTINO, SA	5.050	5.050	100%
04031A00100208	COSENTINO, SA	6.841	6.841	100%
04031A00100209	COSENTINO, SA	13.577	13.577	100%
04031A00100210	COSENTINO, SA	9.221	9.221	100%
04031A00100212	COSENTINO, SA	27.983	23.475	84%
04031A00100213	COSENTINO, SA	7.756	6.443	83%
04031A00100214	COSENTINO, SA	4.851	4.580	94%
04031A00100226	COSENTINO, SA	12.122	12.122	100%
04031A00100227	COSENTINO, SA	14.024	14.024	100%

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

REFERENCIA CATASTRAL	TITULARIDAD	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)	SUPERFICIE INCLUIDA EN PAA(m ²)	
04031A00100234	COSENTINO, SA	38.491	38.491	100%
04031A00100245	COSENTINO, SA	4.144	1.437	35%
04031A00100247	COSENTINO, SA	1.121	1.108	99%
04031A00100249	COSENTINO, SA	1.746	1.744	100%
04031A00100275	COSENTINO, SA	247.081	243.123	98%
04044A00800016	COSENTINO, SA	131.214	112.017	85%
04072A00400026	COSENTINO, SA	71.783	56.780	79%
04072A00400027	COSENTINO, SA	29.722	29.722	100%
04072A00400069	COSENTINO, SA	49.961	49.961	100%
04072A00400070	COSENTINO, SA	31.976	31.995	100%
04072A00400071	COSENTINO, SA	56.938	53.932	95%
04072A00400072	COSENTINO, SA	38.657	37.573	97%
04072A00400073	COSENTINO, SA	700.524	247.031	35%
04072A00490008	COSENTINO, SA	7.936	6.548	83%
04072A00500015	J.P JUÁREZ FERNÁNDEZ*	61.478	51.875	84%
04072A00500016	COSENTINO, SA	51.466	51.466	100%
04072A00500017	SOLUCIONES AMBIENTALES COMA, SL	35.648	25.469	71%
04072A00500018	SOLUCIONES AMBIENTALES COMA, SL	617.188	271.658	44%
04072A00500022	COSENTINO, SA	13.993	13.993	100%
04072A00500023	COSENTINO, SA	9.735	9.735	100%
04072A00500024	COSENTINO, SA	8.681	8.681	100%
04072A00500025	COSENTINO, SA	8.301	8.301	100%
04072A00500027	COSENTINO, SA	4.818**	4.818	100%
04072A00500028	COSENTINO, SA	61.498	61.498	100%
04072A00500032	COSENTINO, SA	44.005	44.005	100%
7359601WG6375N	COSENTINO, SA	102.384	102.384	100%
7359602WG6375N	COSENTINO, SA	93.157	93.011	100%
7359603WG6375N	COSENTINO, SA	95.501	95.501	100%
Sin referencia***	COSENTINO, SA	9.653	9.653	100%

* Se está tramitando el cambio de titularidad en el catastro de la parcela 15 a favor de Cosentino Industrial S.A.U

** Existen discrepancias en la información obtenida de la Sede electrónica del Catastro entre los datos descriptivos y los datos cartográficos, adoptándose como referencia éstos últimos.

*** Se incluyen los suelos inicialmente expropiados por la Junta de Andalucía para la ejecución de la autovía A-334 y cuya reversión ya ha sido aprobada, estando pendiente la recepción del informe de valoración para su abono y emisión de la correspondiente resolución, que permitirá la regularización en catastro y la inscripción de su titularidad a favor de Cosentino Industrial S.A.U

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El presente Proyecto de Actuación asume las determinaciones de ordenación recogidas por su correspondiente Declaración de Interés Autonómico, que establece las pautas básicas, objetivos estratégicos y criterios de ordenación generales para el ámbito.

Partiendo de dicho contexto de base, los objetivos y criterios para el planteamiento de la ordenación pormenorizada son los siguientes:

- **Determinar las áreas más idóneas para ser ocupadas por usos industriales**, atendiendo al mayor aprovechamiento de los suelos y al máximo grado de flexibilidad.
- **Establecer unas condiciones para implantar construcciones e instalaciones** suficientemente abiertas para permitir acoger, dentro de unos parámetros que garanticen la adecuada integración en el entorno, cualquier tipo de instalación industrial en cuanto a dimensiones o forma que la actividad de Cosentino requiera.
- **Localizar y delimitar las reservas dotacionales colectivas**, atendiendo tanto a criterios de integración ambiental, como a razones de funcionalidad y servicio a los trabajadores y usuarios del Parque Industrial Cosentino.
- **Definir el sistema viario y el sistema de infraestructuras** necesario para dar adecuado servicio a las diferentes áreas industriales.
- **Programar la puesta en funcionamiento de las diversas áreas**, permitiendo la gradual puesta en carga de unidades o áreas funcionales, siempre que se cumplan las obligaciones correspondientes, en función de las necesidades que vayan surgiendo.
- **Definir las estrategias concretas para procurar la máxima integración paisajística y ambiental** de la ordenación en el medio natural mediante el adecuado tratamiento paisajístico de los bordes de la intervención en contacto con áreas naturales, con especial atención a las zonas de contacto con las áreas circundantes más vulnerables (ramblas, vía pecuaria, etc.),

En definitiva, la ordenación detallada persigue establecer la adecuada distribución de los usos industriales, estableciendo las estrategias pormenorizadas necesarias en relación a los diferentes sistemas con criterios de funcionalidad, economía y respeto al medio ambiente.

3.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

3.2.1. INTEGRACIÓN EN LAS DETERMINACIONES DE LA DIA

La propuesta parte de los elementos básicos de la ordenación definidos en la Declaración de Interés Autonómico:

- **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. El ámbito del Proyecto de Actuación incluye la Zona A, correspondiente a la extensión urbanizada y en funcionamiento del complejo y la Zona B, integrando las áreas en las que se prevén su transformación urbanística mediante la actuación de nueva urbanización.
- **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 públicas y las infraestructuras principales.

A partir de esta estructura principal, la ordenación pormenorizada integra una segunda categoría de elementos de carácter complementario que permiten concluir la definición de la propuesta y que, en el marco de las líneas de actuación establecidas, podrán ser reajustados a lo largo del tiempo, dotándolos, por tanto, de la capacidad de adaptarse de manera más flexible a las necesidades productivas que puedan generarse.

3.2.2. SISTEMA DE COMUNICACIONES

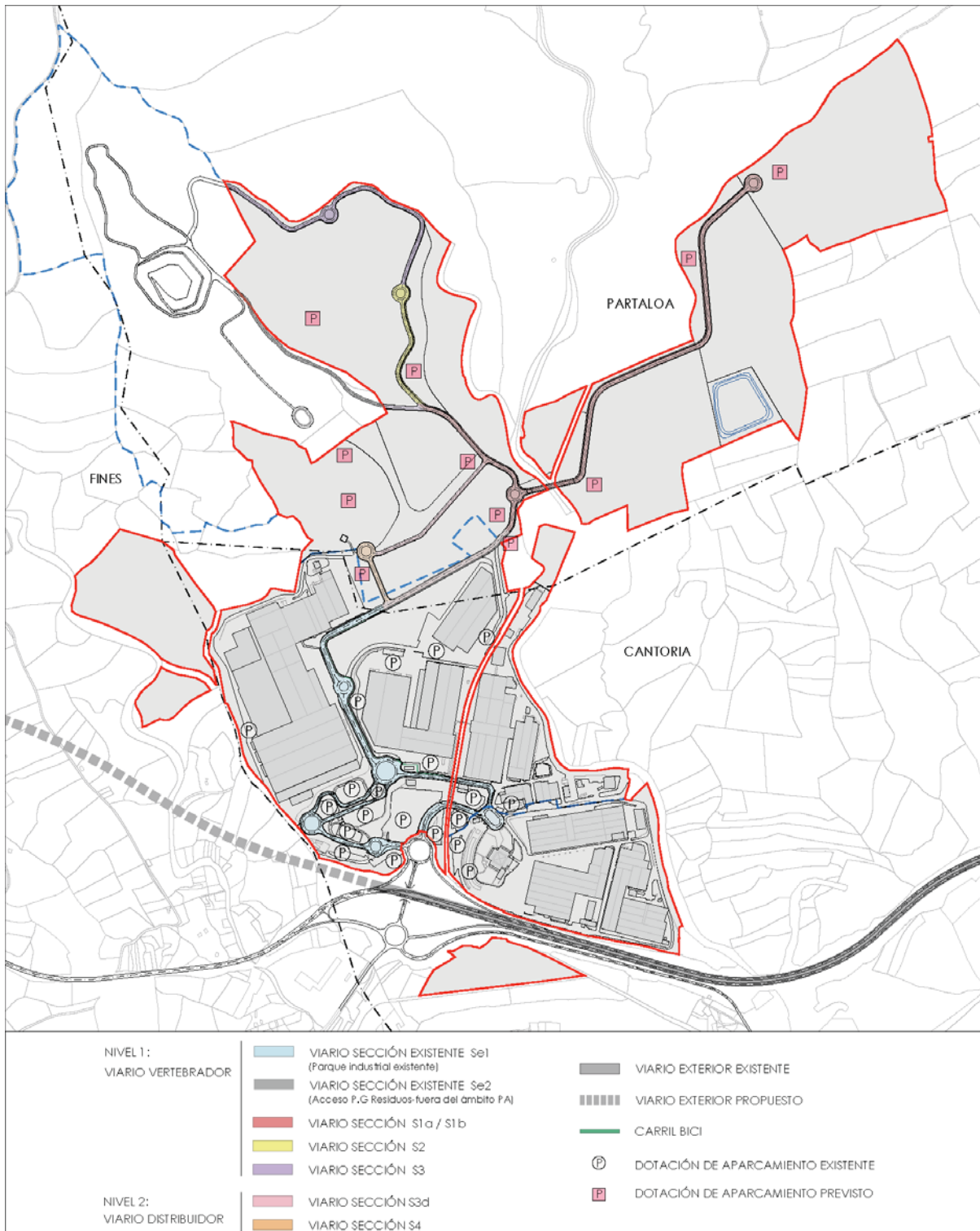
Las comunicaciones se estructuran partiendo desde el sistema vertebrador, definido en el documento para la Declaración de Interés Autonómico, del que parte la red distribuidora y la red interior para facilitar el acceso a todas las actividades industriales planificadas.

Esta red, además de permitir la conexión rodada entre las diferentes áreas de la actuación, se complementa con itinerarios peatonales y de bicicleta, planteados con independencia de la circulación motorizada para garantizar unas adecuadas condiciones de seguridad y no interferir en el funcionamiento de las actividades propias del complejo.

Partiendo de estas premisas, se organiza una red jerarquizada constituida por varios niveles de viario que garantizan el acceso a todos los puntos del ámbito de actuación:

- Nivel 1. Viario vertebrador
- Nivel 2: Viario distribuidor
- Nivel 3: Viario interior

Este sistema de comunicaciones integra igualmente, la red de aparcamientos necesaria para dar respuesta a la dotación obligatoria establecida.



Sistema viario

• Nivel 1: Sistema vertebrador

El viario de carácter estructurante ya recogido por la DIA 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 de este viario ya ha sido ejecutado y está en funcionamiento, dando servicio a la Zona A y acceso a la Planta de Gestión de Residuos.

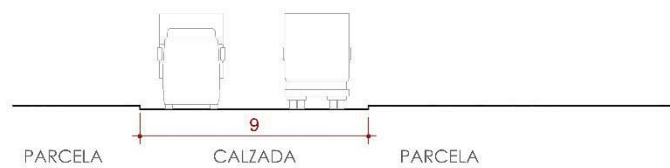
Los tramos de viario estructurante ya ejecutados y en servicio en el Parque Industrial existente, cuentan con diversas secciones dependiendo los tramos y su funcionalidad, disponiendo en buena parte de su trazado de calzada de dos sentidos de circulación, acerados y carril bici.



SECCIÓN Se1 (Parque industrial existente)

VIARIO RODADO | 2 SENTIDOS CIRCULACIÓN | CARRIL BICI | 2 ACERAS

El tramo que da acceso a la Planta de Gestión de residuos (Se2), fuera del ámbito del Proyecto de Actuación Autonómico, se encuentra totalmente ejecutado y en servicio, siendo su sección la siguiente:

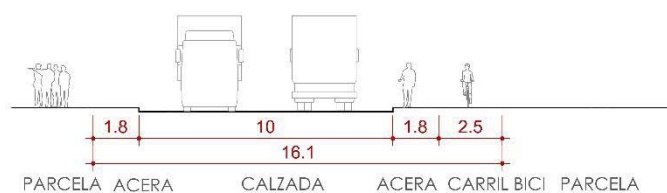


SECCIÓN Se2 (Acceso P. G Residuos-fuera del ámbito del PA)

VIARIO RODADO | 2 SENTIDOS CIRCULACIÓN

Las secciones de los nuevos tramos que darán servicio a las áreas de nueva urbanización (Zona B) de este viario vertebrador son las siguientes:

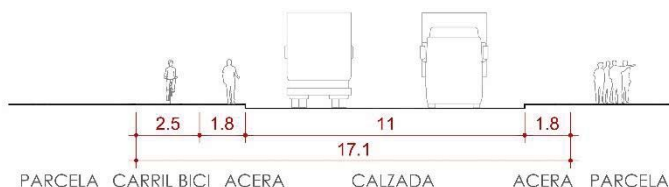
- **Sección S1a:** Se trata de parte del viario que comunica con la nueva zona oeste (Zona B2) desde la rotonda de bifurcación del viario estructurante hasta la conexión con la sección S2, y cuenta con una calzada de 10 m de ancho con acerados de 1,8 m a ambos lados. Además, incorpora un carril bici de 2,5 m, a uno de sus lados.



SECCIÓN S1a

VIARIO RODADO | 2 SENTIDOS CIRCULACIÓN | CARRIL BICI | 2 ACERAS

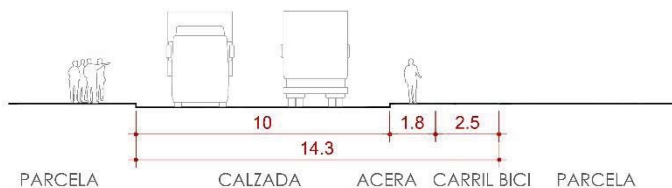
- **Sección S1b:** Se trata del viario que comunica con la nueva zona este pendiente de ejecución (Zona B3), y cuenta con una calzada de 11 m de ancho con acerados de 1,8 m a ambos lados. Además, incorpora un carril bici de 2,5 m, a uno de sus lados.



SECCIÓN S1b

VIARIO RODADO | 2 SENTIDOS CIRCULACIÓN | CARRIL BICI | 2 ACERAS

- **Sección S2:** Conecta el vial de acceso a la planta de gestión de residuos con la zona norte. Dispone de una calzada de 10 m de ancho y acerado sólo en un margen con una dimensión de 1,8 m. Si bien en esta zona, la topografía es bastante escarpada, se prevé el uso de bicicletas eléctricas que puedan hacer posible la comunicación a través de este medio sostenible de locomoción, por lo que se prevé la disposición de carril bici de 2,5 m.



SECCIÓN S2

VIARIO RODADO | 2 SENTIDOS CIRCULACIÓN | CARRIL BICI | 1 ACERA

- **Sección S3:** Contempla la misma sección que el viario S2 con la salvedad de no contar con carril bici, estando constituido por calzada de 10 m y un único acerado de 1,8 m, que cambia de lado respecto a la S2.



SECCIÓN S3

SECCIÓN S3d

VIARIO RODADO | 2 SENTIDOS CIRCULACIÓN | 1 ACERAS

• **Nivel 2: Viaro distribuidor**

Con la función de complementar al viario estructurante garantizando la adecuada accesibilidad a todas las áreas del Proyecto de Actuación, en la zona B2, se plantea un viario secundario en forma de L articulado mediante rotonda.

Se distinguen dos tipos de sección viaria S3d y S4; por un lado, el tramo entre la rotonda y el viario vertebrador de acceso a la Planta de Gestión de residuos, repite la sección S3, anteriormente descrita y por otro la Sección S4:

- Sección S4: Está constituida por calzada de 11 m de ancho con aceras de 1,8 m a un lado.



- **Nivel 3. Viario interior**

Se trata del sistema interno de circulaciones que incorpora cada una de las parcelas industriales atendiendo a las diferentes necesidades de flujo y de carga y descarga de mercancías.

- **Aparcamientos**

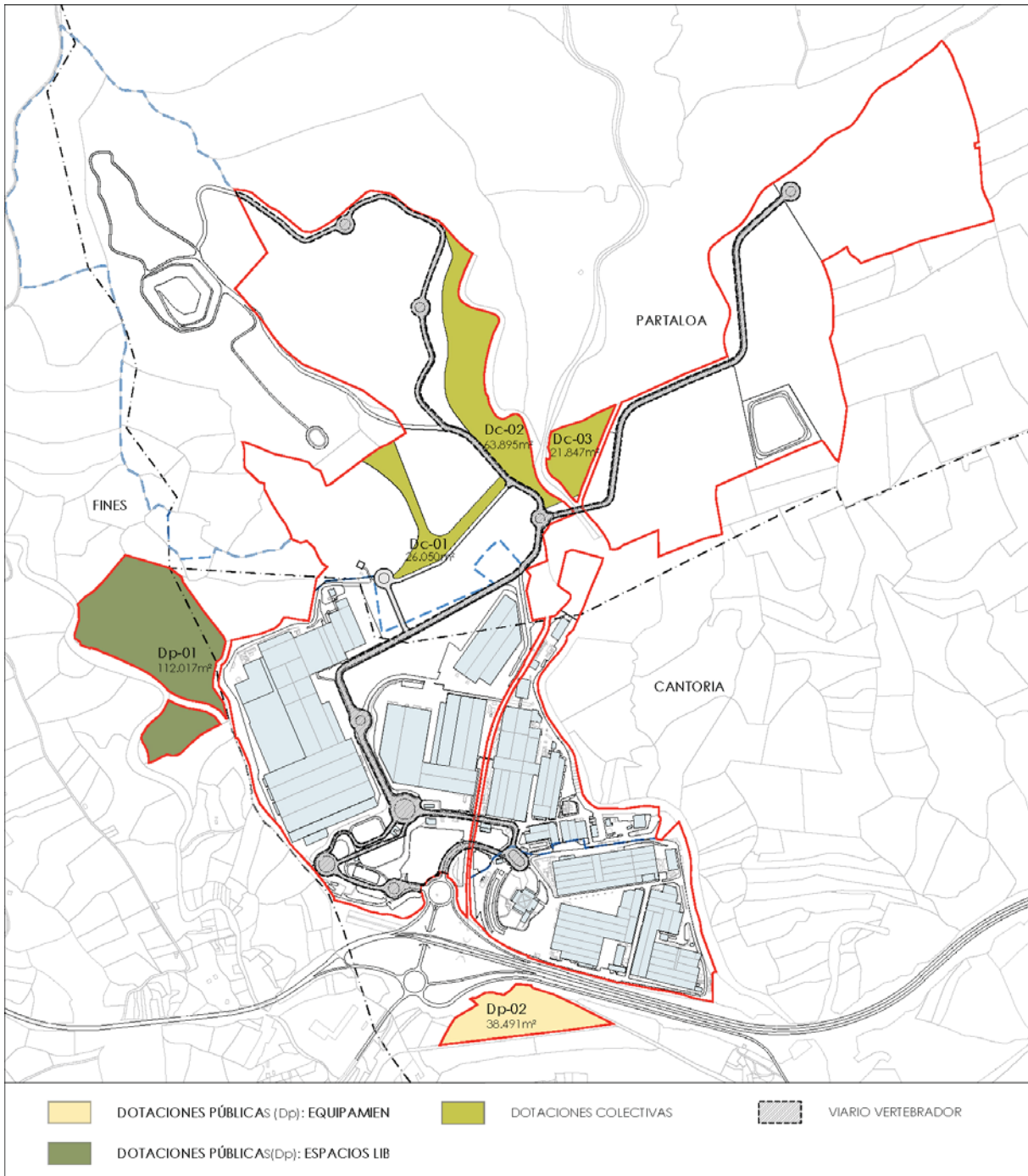
Los aparcamientos están fundamentalmente localizados en grandes bolsas situadas en la entrada al complejo, de las que buena parte se sitúan fuera del recinto controlado del Parque Industrial, con acceso libre desde el exterior para el estacionamiento de vehículos de empleados y visitantes. Estas plazas ascienden a 1.495 unidades a las que hay que sumar aquellas interiores vinculadas a los centros de producción, en las que se consideran, tanto plazas destinadas a vehículos ligeros como pesados, contabilizándose una dotación existente total de 1.597 unidades.

La dotación ya existente, se complementa con nuevas bolsas distribuidas en diferentes áreas del ámbito de actuación, hasta llegar a las 3.382, plazas que dan respuesta a la reserva mínima obligatoria establecida en la Declaración de Interés Autonómico.

Zona	Subzona	Aparcamientos
Zona A	Subzona A1	353
	Subzona A2	1.244
	Total	1.597
Zona B	Subzona B1	-
	Subzona B2	1.080
	Subzona B3	705
	Subzona B4	-
	Total	1.785
Total		3.382

3.2.3. SISTEMA DE DOTACIONES

La red de dotaciones se plantea a partir de las determinaciones que establece el documento para la Declaración de Interés Autonómico, que diferencia dos categorías de reservas dotacionales; reservas dotacionales públicas y reservas dotacionales de uso colectivo.



• **Reservas dotacionales públicas**

Se trata de las parcelas Dp-01 y Dp-02, y su localización y superficie viene definida de modo vinculante por la DIA.

Son espacios que forman parte de los sistemas estructurantes de la ordenación y se localizan fuera del recinto industrial, contando con acceso público para los ciudadanos. Su titularidad será pública.

Denominación	Uso	Superficie (m ²)
Dp-01	Espacios libres	112.017
Dp-02	Equipamiento	38.491
		150.508

Las condiciones para su diseño, se establecen tomando de partida las pautas para su ordenación definidas en la Declaración de Interés Autonómico:

- Dp-01. Espacios libres: Su diseño se encaminará a la concepción de espacios naturales para el esparcimiento de la población, fomentando la conectividad con la vía pecuaria Verde de Oriá-Cantoria, así como con la Rambla del Palomar. Deberá prevalecer 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. Además del uso de espacios libres, se permitirá la implantación de usos públicos deportivos, equipamientos y servicios para los que, la ocupación no podrá superar el 25% del total de su superficie y la altura no podrá ser superior a siete (7) metros.
- Dp-02. Equipamiento: Más allá, de que en el diseño de la edificación y las áreas libres se consideren las medidas necesarias para garantizar la adecuada integración ambiental y paisajística y su conexión con la vía verde ferroviaria, no se establecen condiciones pormenorizadas, permitiendo la implantación de cualquier equipamiento o servicio público.

• **Reservas dotacionales de uso colectivo**

Para dar respuesta a las reservas necesarias hasta alcanzar un estándar equiparable al demandado por el uso característico industrial, se plantean tres parcelas desinadas a usos dotacionales colectivos: Dp-03, Dp-04 y Dp-05, que albergarán espacios libres. Estas parcelas están localizadas en el recinto interior industrial y su titularidad corresponde a Cosentino.

Denominación	Uso	Superficie (m ²)
Dc-01	Espacios libres	26.050
Dc-02	Espacios libres	63.895
Dc-03	Espacios libres	21.847
		111.792

Las condiciones para su ordenación, se establecen tomando de partida las pautas para su ordenación definidas en la Declaración de Interés Autonómico:

- Deberán constituir espacios libres destinados a los trabajadores, operadores y visitantes de la instalación industrial.

- El Dc-04 y Dc-05, en contacto directo con la Rambla del Palomar, deberán integrar medidas en su diseño que cooperen con la regeneración ambiental y paisajística de la actuación, y que potencien los elementos naturales de mayor interés.
- Además del uso de espacios libres, se permitirá la implantación de usos deportivos, equipamientos y servicios para los que, la ocupación no podrá superar el 25% del total de su superficie y la altura no podrá ser superior a siete (7) metros.

3.2.4. JUSTIFICACIÓN DE RESEVA PARA SUELO DOTACIONAL

El presente Proyecto de Actuación Autonómico ha definido de forma detallada la superficie de las reservas dotacionales, donde 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 contempla el Proyecto de Actuación Autonómico, que incluye en el recinto interior de la fábrica de Cosentino y cumple funciones de espacios libres destinados a los trabajadores, operadores y visitantes de la instalación.

Tal y como recoge el artículo 15.3 de la DIA 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, tal y como recoge el artículo 15.3 de la DIA, de interés público en suelo no urbanizable, de los que el diez estará destinado a parques y jardines, tal y como se refleja en la siguiente tabla:

Superficies Sujetas a la actuación			
ZONA DIA	Subzona DIA	Parcelas	Sup.
A	A2	I-02, I-03, I-04, I-05, I-06, I-07, I-08, I-09, I-10*, I-11*, S-01, S-02, VIARIO	622.561
B	B1	DP-01	112.017
B	B2	I-10*, I-11*, I-12, I-13, I-14, I-15, I-16, DC01, DC-02S-03,VIARIO	545.524
B	B3	I-17, I-18, I-19, I-20, I-21, DC-03, S-04,VIARIO	540.246
B	B4	DP02	38.491
Total			1.858.839

Superficies Dotacionales		
ZONA DIA	Subzona DIA	Sup.
B	B1	112.017
B	B2	26.050
B	B2	63.895
B	B3	21.847
B	B4	38.491
Total		262.300

Superficies Espacios Libres		
ZONA DIA	Subzona DIA	Sup.
B	B1	112.017
B	B2	26.050
B	B2	63.895
B	B3	21.847
Total		223.809

Porcentaje respecto de la actuación 14,11%

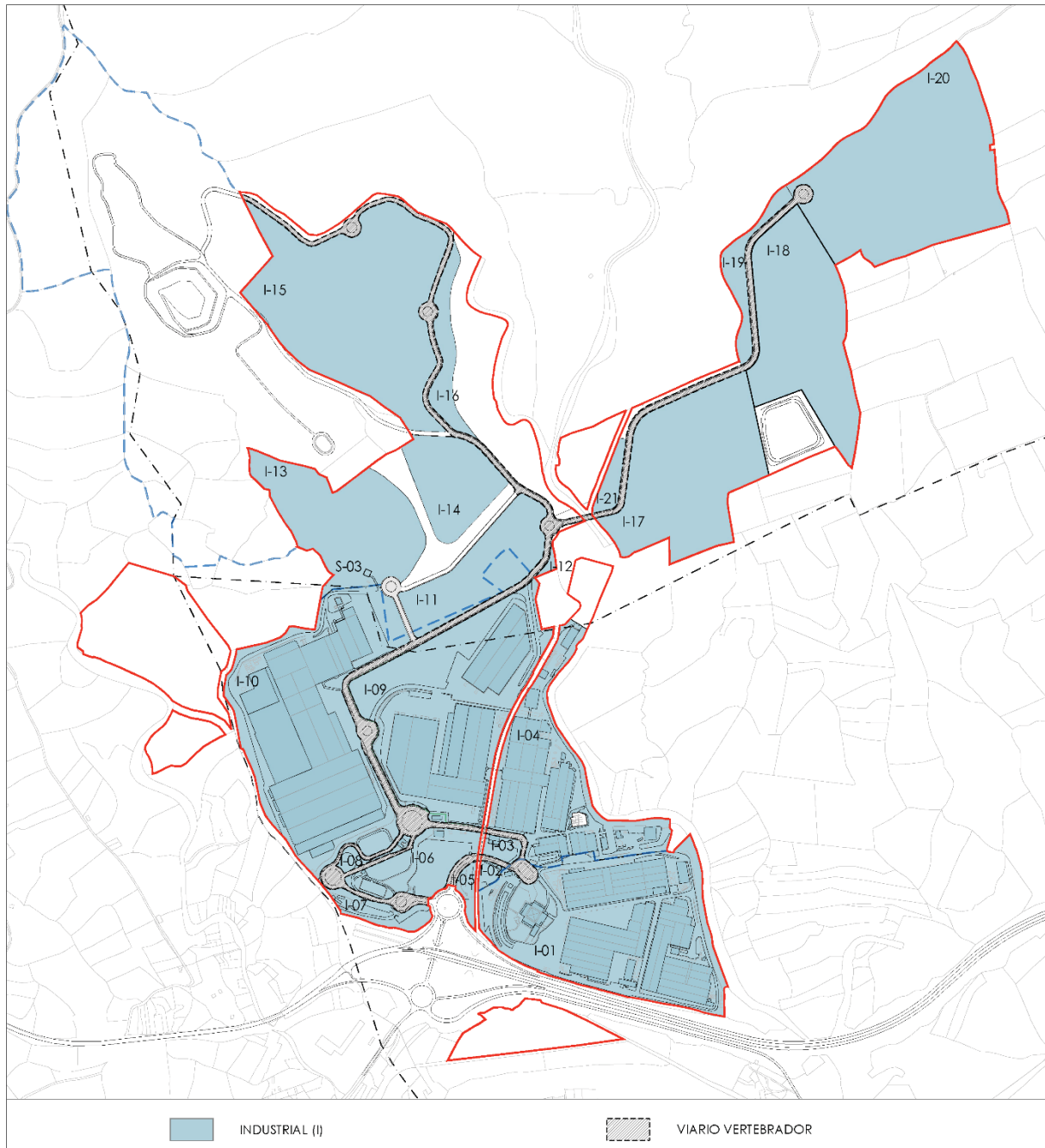
Porcentaje respecto de la actuación 12,04%

Se justifica, por tanto, que la superficie dotacional supone más del 14% de la suma de superficie sujeta a actuación de nueva urbanización y de la subzona de suelo urbanizado proveniente de las actuaciones de interés público en SNU. De los cuales, la superficie de espacio libre supone más del 10%.

3.2.5. INDUSTRIAL

Las parcelas industriales integran los espacios que contienen las instalaciones existentes, así como aquellas áreas susceptibles de ser edificadas u ocupadas por construcciones industriales destinadas al desarrollo de actividades relacionadas con la obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones técnicas, económicas y las ligadas a la función principal (reparación, guarda y depósito de medios de producción y materias primas, almacenaje de productos acabados, etc.).

Igualmente se incluyen las áreas de apoyo a las instalaciones industriales, en las que desarrollan actividades y categorías al aire libre de los usos industriales, así como las vías de circulación interna.



Industrial

Las principales características de las parcelas industriales se resumen en el siguiente cuadro, detallando la Zona y Subzona a la que pertenecen, superficie y edificabilidad máxima:

Zona	Subzona	Parcela	Sup. (m ²)	Coef (m ² t/m ² s)	Edif. total (m ² t)
A	A1	I-01	194.907	0,451	87.850
		I-02	3.352	-	-
		I-03	5.635	0,156	878
		I-04	109.909	0,502	55.208
	A2	I-05	5.615	-	-
		I-06	35.428	0,100	3.550
		I-07	14.792	-	-
		I-08	4.712	0,062	290
		I-09	179.605	0,521	93.618
		I-10*	211.291	0,680	143.656
B	B2-A2	I-11*	58.826	0,476	28.000
		I-12	1.491	0,335	500
		I-13	94.262	0,393	37.000
	B2	I-14	47.474	0,522	24.800
		I-15	192.018	0,093	17.785
		I-16	21.212	0,047	1.000
		B3	I-17	130.426	0,648
	I-18		117.569	0,604	71.000
	I-19		18.223	0,055	1.000
	I-20		191.098	0,592	113.125
			I-21	7.967	0,063
Total			1.645.812		764.260

(*) Las parcelas I-10 e I-11 cuentan con superficie en la Zona A y en la Zona B.

Para estas parcelas se plantean una serie de directrices o condiciones de la edificación, que tienen reflejo en las ordenanzas particulares de la Zona de ordenanza "Zona Industrial (I)" de la normativa urbanística y que responden a las siguientes líneas de actuación:

- **Considerar la singularidad de la actividad productiva a desarrollar**

Atendiendo a las características de la actividad que se pretende desarrollar, resulta imprescindible para la consolidación de la actividad industrial de Cosentino, permitir la implantación de diversos tipos de instalaciones y construcciones.

En ciertos casos, la propia naturaleza de los procesos industriales exige que la arquitectura se adapte para satisfacer la finalidad y los objetivos de producción. Aspectos clave en el proceso, como el empleo de la gravedad o los volúmenes máximos de almacenamiento de materia prima, marcan de forma determinante la morfología de las instalaciones y los elementos auxiliares a implantar.

Considerando estas circunstancias, en las áreas designadas como "Industrial" (I), la edificación será de carácter aislado y podrá disponerse libremente para dar respuesta del modo más adecuado a las necesidades que la actividad industrial vaya requiriendo, siempre que se cumpla la edificabilidad máxima definida para cada parcela.

En este sentido, se evita definir parámetros específicos para el fondo edificable, separación entre edificios u ocupación, permitiendo la implantación de la tipología industrial que sea más adecuada para la actividad productiva que se pretenda desarrollar.

Igualmente, en cuanto a alturas, y atendiendo a las condiciones del parque ya existente, se establece una altura máxima de 30m, que podrá ser superada justificadamente para dar respuesta a necesidades productivas específicas.

- **Permitir un elevado grado de flexibilidad**

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.

Establecer, por tanto, una ordenación con cierto grado de flexibilidad resulta imprescindible para la consolidación de la actividad industrial de Cosentino a lo largo del tiempo. Para ello, se proponen grandes parcelas que permitan acoger programas diferenciados y actividades productivas de diversa naturaleza (zonas construidas, zonas de operaciones al aire libre, circulación y operaciones, almacenaje, etc...).

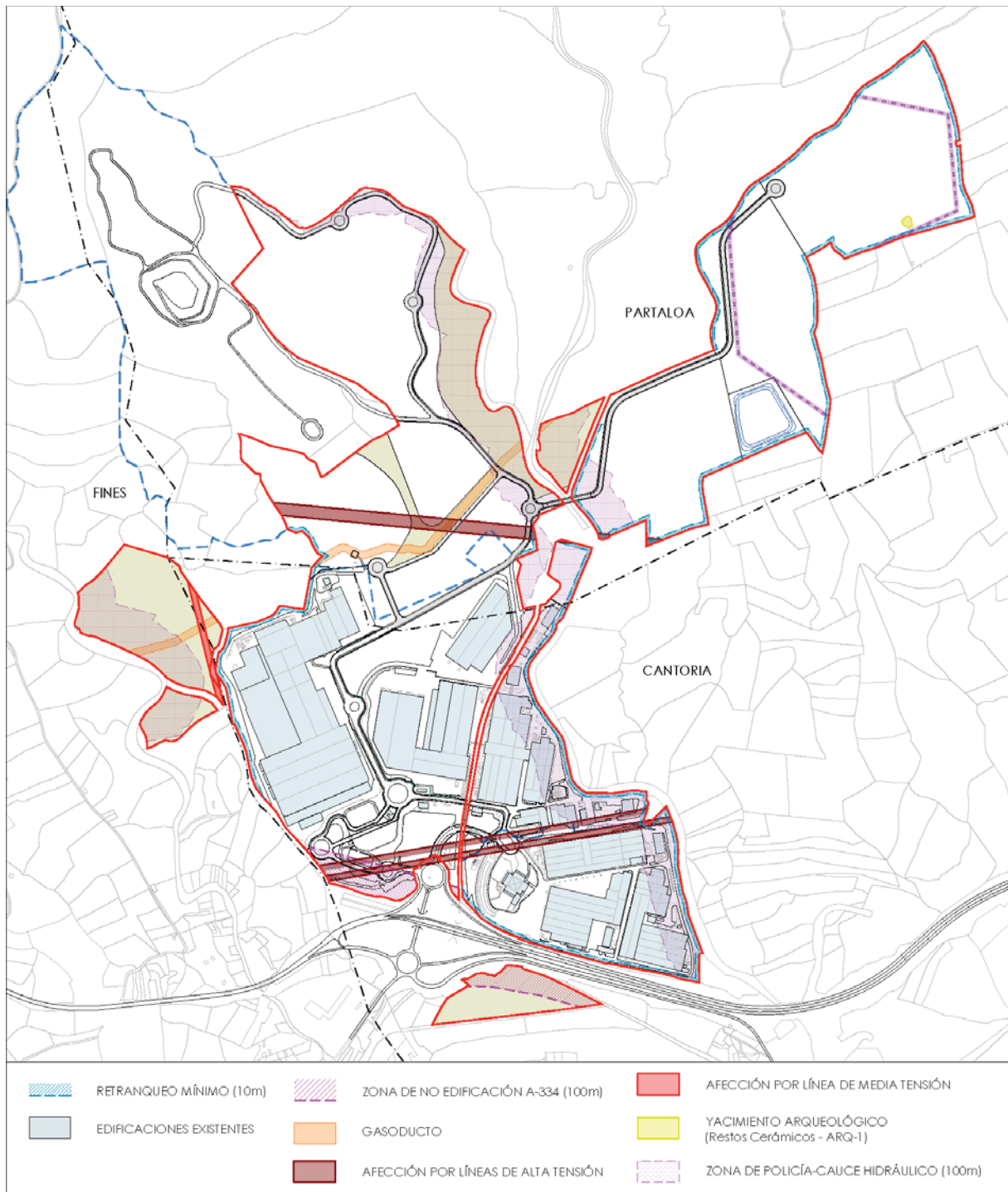
Además, se permite, dentro de unos parámetros de partida y respetando las determinaciones de edificabilidad máxima reflejados en la DIA para cada Zona y Subzona, ciertos trasvases de edificabilidad entre parcelas dentro de una misma unidad de desarrollo para poder asumir adaptaciones en el programa productivo del complejo industrial.

- **Promover una adecuada integración paisajística y ambiental**

Se hace necesario el tratamiento de los bordes de la actuación en contacto con el entorno natural para garantizar su adecuada integración en el medio circundante.

Para ello, se establecen retranqueos mínimos obligatorios en los límites de la actuación favoreciendo estrategias de integración paisajística y ambiental.

Igualmente se delimitan las zonas no edificables derivadas de las afecciones producidas en el ámbito por la aplicación de la legislación sectorial correspondiente (carreteras, yacimientos arqueológicos, instalaciones, aguas, etc...)

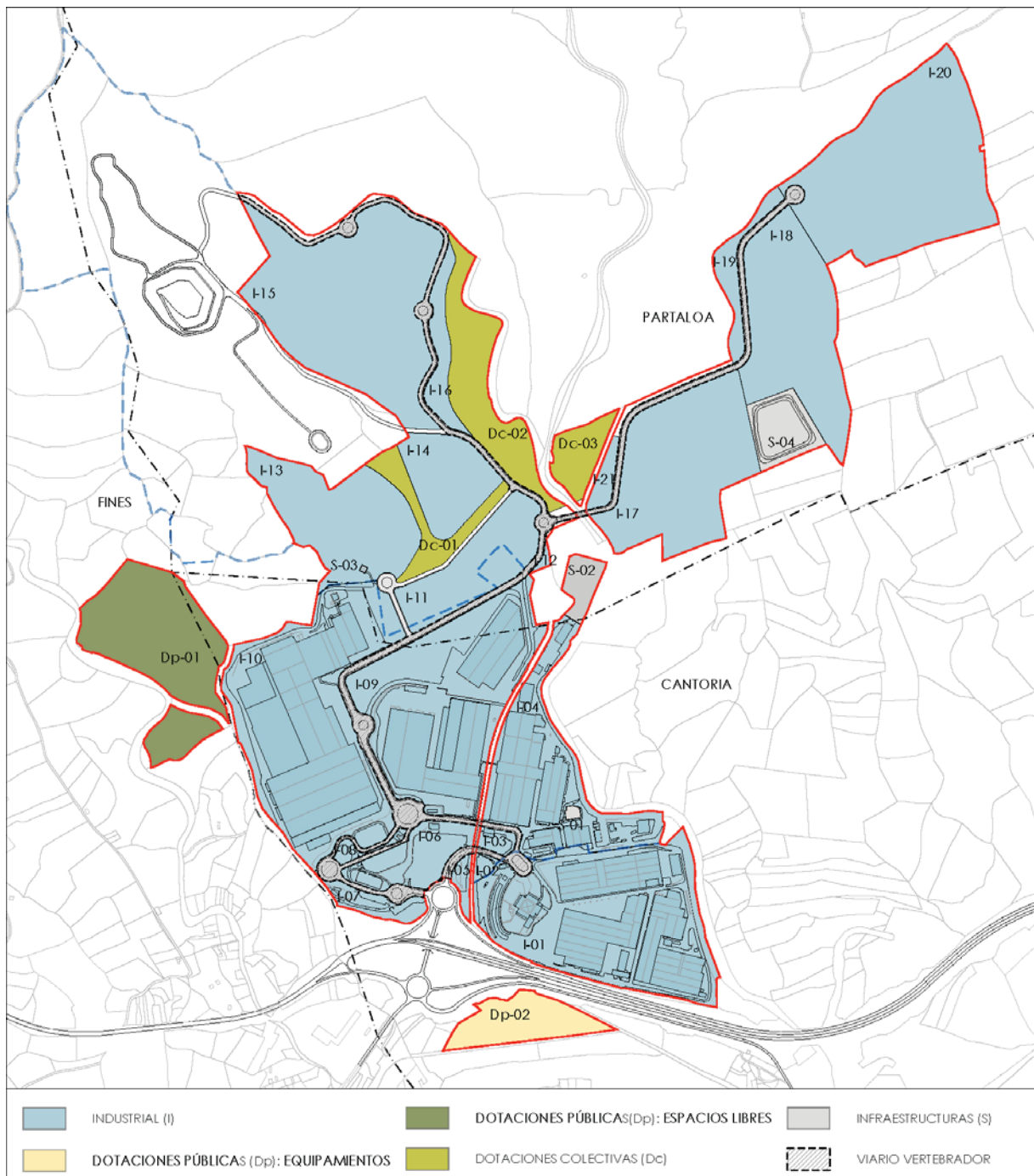


Condiciones de la edificación

3.2.6. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN

La zonificación de usos resultantes de la superposición de los diferentes sistemas, está significativamente condicionada por las determinaciones establecidos en la Declaración de Interés Autonómico y por la premisa principal de permitir la máxima flexibilidad para los usos industriales y lograr una adecuada integración paisajística y ambiental del complejo industrial en su entorno.

Aproximadamente un 20 % del totalidad de la actuación está destinado a dotaciones, viario y a servicios de infraestructuras, restando un 80% aproximadamente de suelo calificado como industrial.



Zonificación

Se indican a continuación referidos a cada uso de la ordenación propuesta, un resumen de los datos de superficies, edificabilidades, y aparcamientos de cada parcela, detallando a la Zona y Subzona de la DIA a la que pertenecen.

Zona DIA	Subzona DIA	Parcelas	Sup. (m ²)	Coef (m ² t/m ² s)	Edif. total (m ² t)	Aparcamientos (ud)
Industrial			1.645.812	0,465	764.260	3.382
A	A1	I-01	194.907	0,451	87.850	353
A	A2	I-02	3.352	-	-	82
A	A2	I-03	5.635	0,156	878	118
A	A2	I-04	109.909	0,502	55.208	30
A	A2	I-05	5.615	-	-	83
A	A2	I-06	35.428	0,100	3.550	639
A	A2	I-07	14.792	-	-	120
A	A2	I-08	4.712	0,062	290	26
A	A2	I-09	179.605	0,521	93.618	65
A	A2-B2	I-10	211.291	0,680	143.656	81
B	A2-B2	I-11	58.670	0,476	28.000	150
B	B2	I-12	1.491	0,335	500	40
B	B2	I-13	94.262	0,393	37.000	60
B	B2	I-14	47.474	0,522	24.800	30
B	B2	I-15	192.018	0,093	17.785	500
B	B2	I-16	21.212	0,047	1.000	300
B	B3	I-17	130.426	0,648	84.500	350
B	B3	I-18	117.569	0,604	71.000	30
B	B3	I-19	18.223	0,055	1.000	225
B	B3	I-20	191.098	0,592	113.125	100
B	B3	I-21	7.967	0,063	500	-
Dotaciones públicas			150.508			
B	B1	Dp-01-Espacios libres	112.017			
B	B4	Dp-02-Equipamiento	38.491			
Dotaciones colectivas			111.792			
B	B2	Dc-01-Espacios libres	26.050			
B	B2	Dc-02-Espacios libres	63.895			
B	B3	Dc-03-Espacios libres	21.847			
S. Infraestructuras			41.695			
A	A2	S-01-Subestación	1.295			
A	A2	S-02-ERAR	12.574			
B	B2	S-03-Regulación Gas	260			
B	B3	S-04 Balsa	27.566			
Viario			120.901			
A-B		Viario distribuidor (Vd)	8.684			
A-B		Viario vertebrador (V)	112.217			
Total Proyecto Actuación			2.070.708		764.260	3.382

3.2.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA DIA

En el documento para la Declaración de Interés Autonómico se establecen los parámetros de edificabilidad máxima, así como las reservas dotacionales y de aparcamientos obligatorias, que se han respetado en presente Proyecto de Actuación Autonómico.

- **Edificabilidad máxima**

En la Declaración de Interés Autonómico se establece la edificabilidad máxima prevista para cada Zona y Subzona, referencia considerada para distribuir las edificabilidades entre las diversas parcelas como se muestra en el cuadro adjunto:

Zona DIA	Subzona DIA	Parcelas	Sup. (m ²)	Coef (m ² t/m ² s)	Edif. (m ² t)	Edif. total PAA(m ² t)	Edif. total DIA(m ² t)
A	A1	I-01	194.907	0,451	87.850	87.850	87.850
A	A2	I-02	3.352	-	-		
A	A2	I-03	5.635	0,156	878		
A	A2	I-04	109.909	0,502	55.208		
A	A2	I-05	5.615	-	-		
A	A2	I-06	35.428	0,100	3.550	297.200	297.200
A	A2	I-07	14.792	-	-		
A	A2	I-08	4.712	0,062	290		
A	A2	I-09	179.605	0,521	93.618		
A	A2	I-10*	206.922	0,680	143.656		
A	A2	I-11*	10.844				
Total Zona A			771.721	3,154	385.050	385.050	385.050
B	B2	I-10*	4.369	-	-		
B	B2	I-11*	47.982	0,476	28.000		
B	B2	I-12	1.491	0,335	500		
B	B2	I-13	94.262	0,393	37.000	109.085	109.085
B	B2	I-14	47.474	0,522	24.800		
B	B2	I-15	192.018	0,093	17.785		
B	B2	I-16	21.212	0,047	1.000		
B	B3	I-17	130.426	0,648	84.500		
B	B3	I-18	117.569	0,604	71.000	270.125	270.125
B	B3	I-19	18.223	0,055	1.000		
B	B3	I-20	191.098	0,592	113.125		
B	B3	I-21	7.967	0,063	500		
Total Zona B			827.406		379.210	379.210	379.210

(*) Las parcelas I10 e I-11 cuentan con superficie en la Zona A y en la Zona B.

• **Reserva de dotaciones:**

En la Declaración de Interés Autonómico, se establecen las reservas mínimas de dotaciones que deberán contemplarse, detallando cuales serán dotaciones públicas y que superficie deberá localizarse para destinarse a reservas de carácter colectivo.

Tipo	Parcelas	Superficie (m ²)	Sup. total PAA(m ²)	Superficie DIA (m ²)
Reservas dotacionales públicas	Dp-01-Espacios libres	112.017	150.508	150.508
	Dp-02-Equipamiento	38.491		
Reserva dotacional de usos colectivo	Dc-01-Espacios libres	26.050	111.792	111.671
	Dc-02-Espacios libres	63.895		
	Dc-03-Espacios libres	21.847		

El presente Proyecto de Actuación considera las dotaciones públicas establecidas en la DIA (150.508m²) y en cuanto a las reservas colectivas, la localiza y delimita, ascendiendo su superficie a **111.792m²**, valor superior a los 111.671m² necesarios para cumplir con la reserva de dotaciones total obligatoria.

• **Reserva de aparcamientos**

En la Declaración de Interés Autonómico, se establecen las reservas mínimas de aparcamientos, que ascienden a 3.382 unidades, cuantía observada por la ordenación pormenorizada como se refleja en el cuadro adjunto:

Zona	Subzona	Aparcamientos PAA (ud)	Dotación obligatoria DIA (ud)
Zona A	Subzona A1	353	-
	Subzona A2	1.244	1.486
	Total	1.597	1.486
Zona B	Subzona B1	-	-
	Subzona B2	1.080	545
	Subzona B3	705	1.351
	Subzona B4	-	-
	Total	1.785	1.896
Total		3.382	3.382

3.2.8. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

La totalidad de las redes de infraestructuras y servicios son una prolongación de las ya existentes y en funcionamiento. El sistema principal sigue un trazado paralelo al viario vertebrador, garantizando así el adecuado servicio a todas las Zonas y Subzonas del ámbito de actuación.

En el presente documento se proponen estimaciones iniciales para estas dotaciones de infraestructuras, que deberán ser verificadas, en base al proceso productivo de Cosentino, en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

• **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 realizan la evacuación de las pluviales para las que han sido dimensionadas, devuelven el agua a su recorrido natural. Su trazado aproximado queda reflejado en el plano 2.5.3 "Infraestructuras-Saneamiento".

Utilizando la fórmula de Manning-Strickler y tomando como elección la obra de drenaje tipo tubular, escogemos un tubo de hormigón armado. El coeficiente de Manning adoptado es 0,016 y consideramos una pendiente mínima en todo el trazado de un 1%, ya que la pendiente media entre los puntos de recogida y entrega está en torno al 2%.

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.

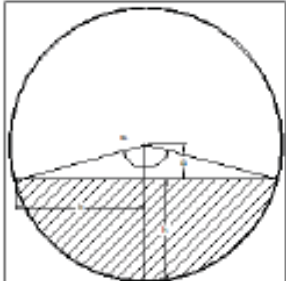
SECCIÓN TUBO ESCORRENTIA 1							
Q = 1/n * S * R^(2/3) * J^(1/2)							
ODT2	nº tubos	1	DPH	SEC	0.32		
	Ø	1500		PER	1.52		
	α _{dph}	116		Rh	0.21		
	α _{T100}	156	T100	SEC	0.65		
	α _{T500}	213		PER	2.04		
	J	0.01	Rh	0.32			
n	0.016	T500	SEC	1.20			
			PER	2.79			
			Rh	0.43			
R							
0.75							
			DPH	CAUDAL	0.6959	VEL	2.20
				a	0.40	h	0.35
				b	0.64	resguardo	1.15
			T100	CAUDAL	1.9006	VEL	2.92
				a	0.16	h	0.59
				b	0.73	resguardo	0.91
			T500	CAUDAL	4.2679	VEL	3.56
				a	-0.21	h	0.96
				b	0.72	resguardo	0.54

Calculo escorrentia 1

SECCIÓN TUBO ESCORRENTIA 2		
$Q = 1/n * S * R^{(2/3)} * J^{(1/2)}$		
ODT2	nº tubos	1
	Ø	1500
	α_{dph}	125
	α_{T100}	175
	α_{T500}	270
	J	0.01
	n	0.016

R	
0.75	

DPH	SEC	0.38
	PER	1.64
	Rh	0.23
T100	SEC	0.83
	PER	2.29
	Rh	0.36
T500	SEC	1.61
	PER	3.53
	Rh	0.45



DPH	CAUDAL	0.9100	VEL	2.37
	a	0.35	h	0.40
	b	0.67	resguardo	1.10
T100	CAUDAL	2.8604	VEL	3.19
	a	0.03	h	0.72
	b	0.75	resguardo	0.78
T500	CAUDAL	5.9365	VEL	3.70
	a	-0.53	h	1.28
	b	0.53	resguardo	0.22

Calculo escorrentía 2

El cambio de las condiciones naturales de la escorrentía, tanto cualitativa como cuantitativamente, supone una alteración de las condiciones iniciales 'naturales'. Dicho cambio se traduce, por un lado, en una entrega del caudal a una velocidad superior a la que se entregaba en ese punto desde su trazado natural y, por otro lado, un incremento cuantitativo del mismo.

La consecuencia de la urbanización de un área es la disminución de su capacidad natural de retención y laminación de las aguas pluviales, lo que implica un aumento de los caudales de escorrentía. El trazado de pluviales de la urbanización, si bien realiza un efecto laminador del mismo, el incremento de escurrimiento es evidente por lo que implica un aumento del caudal.

Dichos incrementos de caudal y velocidad implicarán un aumento de la capacidad erosiva del agua que se concentrará en el punto de vertido al cauce público o escorrentía natural. Por este motivo se estima necesario la ejecución de medidas correctoras en los puntos de vertido.

Se proponen las siguientes actuaciones:

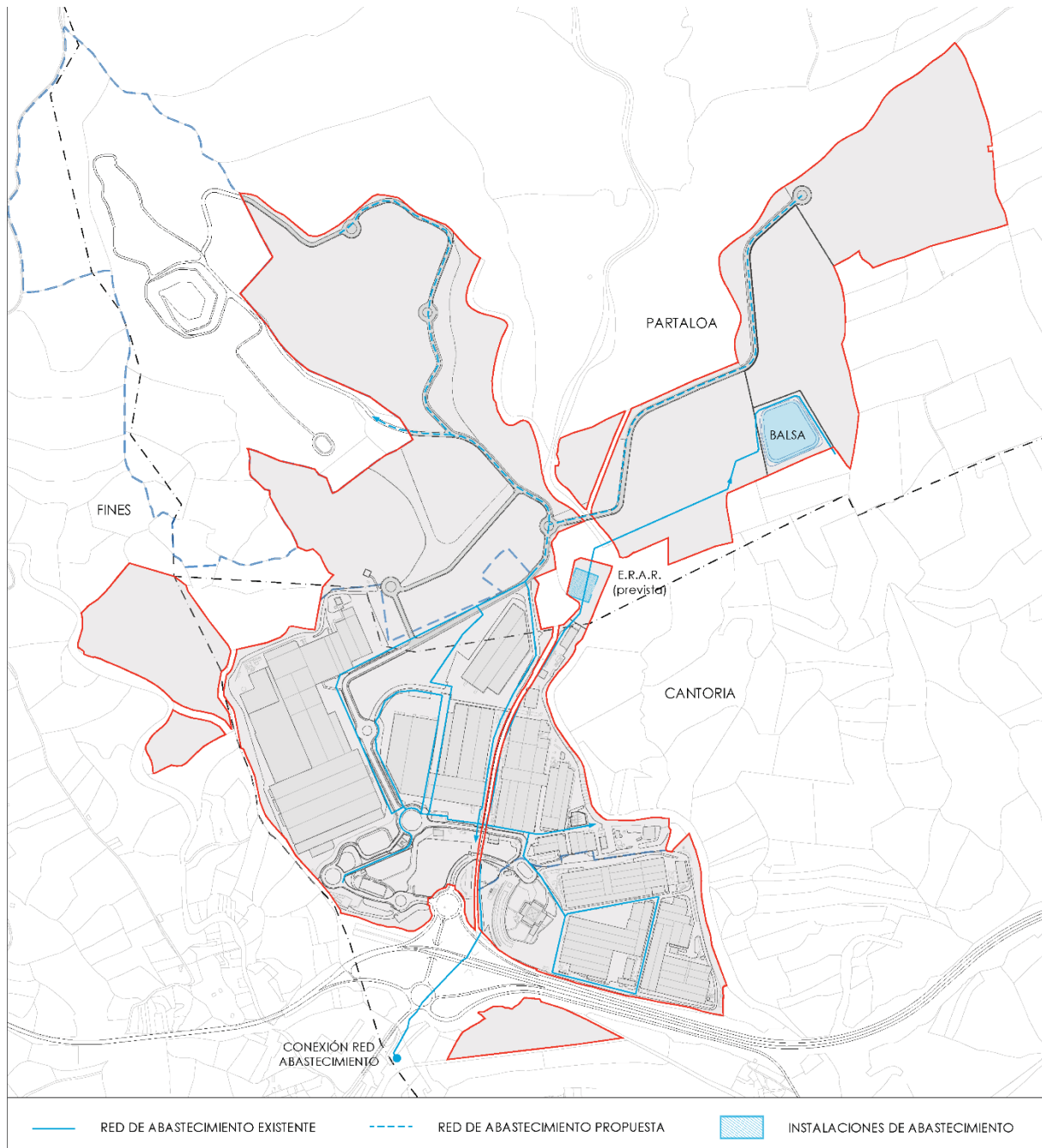
- Adaptación de la pendiente del cauce receptor de la escorrentía transformándola en horizontal de modo que actúe como zona de remanso laminador.
- En dicha zona de recepción se reviste el lecho con una cama de escollera de 1,50 metros de espesor que contendrá el efecto erosivo. La longitud de dicha cama será igual a la del ancho del cauce cada punto considerado.

Protección escollera	Coordenada X	Coordenada Y
Protección escollera E1	567.983	4.136.921
Protección escollera E2	568.114	4.137.368

- Se protegerán las márgenes hasta una altura mínima de 1,00 metro o hasta coronación.

• **Abastecimiento**

La red de abastecimiento de agua se diseña como continuación de la red de abastecimiento existente en la factoría, haciéndola llegar hasta las nuevas zonas de expansión del parque industrial con un trazado paralelo al viario estructurante definido, diferenciando además la red de agua potable de la red de agua industrial. Su trazado aproximado queda reflejado en el plano 2.5.1 "Infraestructuras-Abastecimiento".



Red de abastecimiento

Para cubrir las necesidades hídricas actuales de uso industrial se cuenta con una concesión de aguas regeneradas, con resolución favorable de fecha 05/02/2021, por un volumen total de 600.000 m³/año. Para ello, se está ejecutando dentro del Parque Industrial la construcción de una Estación de Regeneración de Aguas Residuales (ERAR), vinculada al aprovechamiento de las aguas residuales de la Planta Depuradora Comarcal ubicada en 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 (ERAR), prevista la puesta en marcha la 2º mitad del año 2022, se emplaza en el interior del ámbito, concretamente en la Subzona A2 para la que se reserva la parcela de infraestructuras S-02 con 12.574m².

Esta ERAR tratará como máximo 600.000 m³/año para satisfacer la demanda actual del Parque Industrial de Cosentino. Las infraestructuras de conexión entre la EDAR de Fines y la ERAR del Parque Industrial de Cosentino se ejecutarán 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.

Pero esta concesión sólo cubre las necesidades presentes y el crecimiento planificado a corto plazo, no siendo suficiente para poder poner en marcha las nuevas líneas de producción planificadas en el presente documento. En el horizonte futuro (2.023-2.039), se estiman unas necesidades hídricas de 1,2 hm³ anuales adicionales en el conjunto del Parque industrial de Cosentino, de los cuales, 1 hm³ corresponden al conjunto de actividades industriales, y 0,2 hm³ para la adecuación-restauración paisajística del entorno.

En este sentido, se ha procedido a alegar al Proyecto del Plan Hidrológico de la Demarcación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas Periodo 2022-2027, para que se tenga en cuenta en la Planificación la demanda de agua industrial de Cosentino necesaria para satisfacer el crecimiento industrial planteado.

Teniendo en cuenta la situación de estrés hídrico de la comarca de la Sierra de las Estancias y del Alto – Medio Almanzora, la masa de agua afectada por la ubicación en la que nos encontramos, desde Cosentino se están dando pasos de manera proactiva en la búsqueda de recursos alternativos al convencional que sean viables, sostenibles y en línea con la estrategia de la Compañía, como son la reutilización y la desalación, que permitan en cierto modo, la regeneración del acuífero.

En este sentido, se propone el abastecimiento desde la infraestructura procedente de Instalación de Desalación de Aguas en desarrollo por Acuamed-Aguas de Almanzora.

Para ello, se ha iniciado la solicitud de reserva ante Acuamed y de concesión ante la Agencia Andaluza del Agua de la Junta de Andalucía, Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, de 1,2 hm³ al año de agua desalada.

La infraestructura contemplada para el abastecimiento del citado recurso y garantizar la disponibilidad de agua suficiente contempla dos alternativas no excluyentes:

- Para vertebrar el valle del Almanzora con agua desalada ya está presente, en el término municipal de Cantoria, infraestructura de distribución de agua procedente de proyectos de desalación de la costa levantina almeriense, y en fase de ampliación por la Junta de Andalucía con obras de emergencia adjudicadas en el presente 2022.
- Por otra parte, el trazado del Trasvase Hidrológico Negratín – Almanzora que atraviesa el Parque industrial, supone que la conexión técnica también puede quedar resuelta, disponiendo de una

estación remota de abastecimiento con conexión a nuestras instalaciones. En estos momentos Cosentino dispone del derecho de 22 acciones del citado Trasvase.

Con la opción de agua reutilizada de la ERAR y con la utilización de agua desalada desde la EDAM, se cumple con lo establecido por el Plan Hidrológico de la demarcación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, utilizando recursos no convencionales y sostenibles con calidad suficiente para la producción (reutilización y desalación).

Además, la balsa existente de Partaloea situada en la parcela S-04 en la Subzona B3, con una capacidad aproximada a los 90.000 m³, continuará ejerciendo de pulmón de reserva de agua para garantizar el suministro hídrico de la actividad en casos de emergencia.

- En relación a la infraestructura interior de abastecimiento, se seguirán los siguientes criterios generales de diseño:
- Claridad y sencillez de trazado hasta los puntos de suministro estimados. Red de tipo mallada en circuito cerrado.
- Se dimensionará para mantener las presiones admisibles en distribución y en los puntos de consumo, salvando las pérdidas de carga y respetando las velocidades máximas y mínimas admisibles, directamente relacionadas con el correcto funcionamiento de la red y la calidad final del agua.
- Se incluirán los elementos auxiliares, accesorios y elementos anti retorno que sean necesarios por cálculo.
- Se deberá estudiar la necesidad de estaciones intermedias de bombeo, de cara a asegurar el suministro en condiciones óptimas de servicio en los puntos más desfavorables.

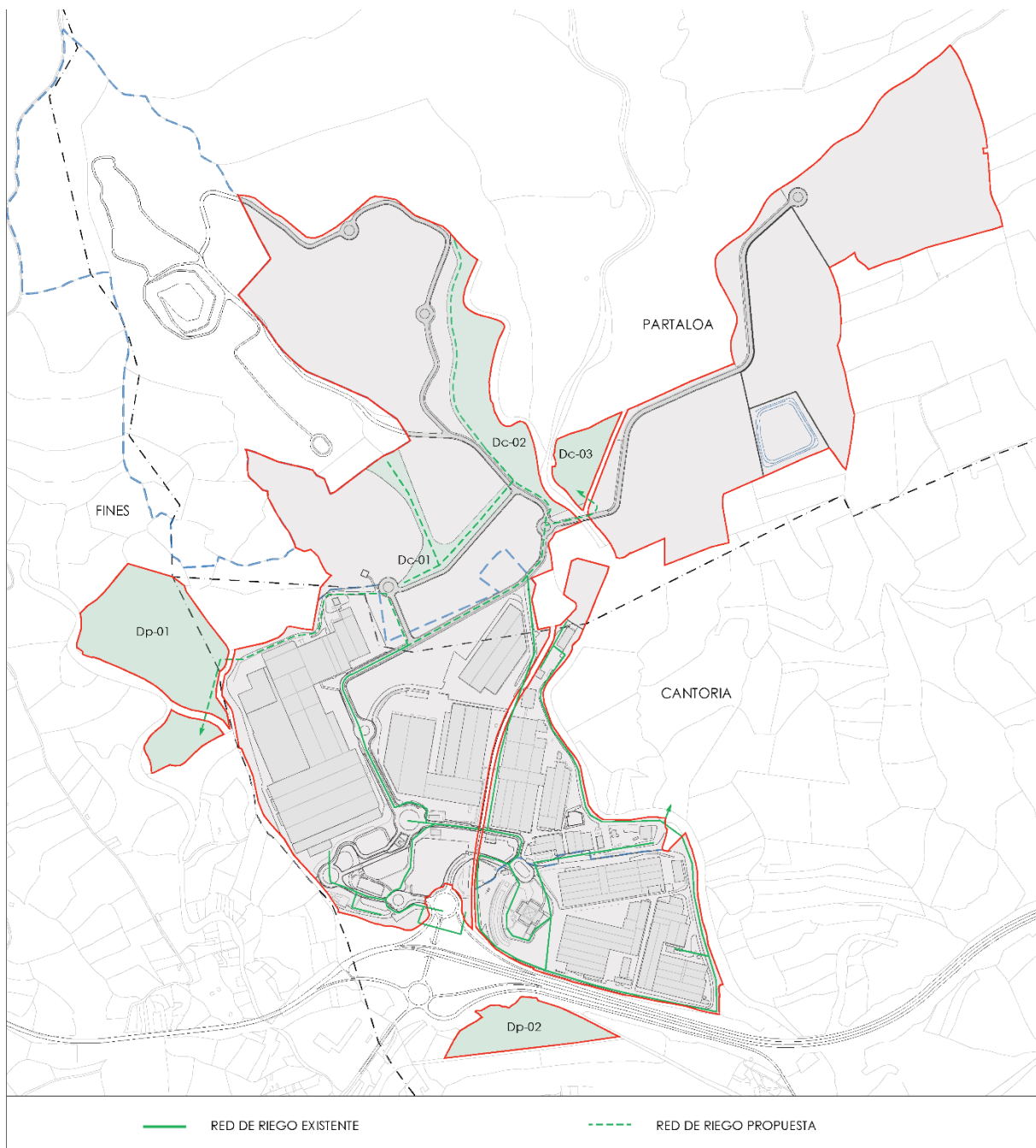
El correspondiente Proyecto de Urbanización deberá realizar los cálculos y comprobaciones específicas para la distribución final demandada en el proceso industrial a implantar.

• Riego

Para abastecer a las nuevas áreas de dotaciones colectivas (Dc-01, Dc-02 y Dc-03), así como para el correcto mantenimiento del área de dotación pública Dp-01, se propone la ampliación del sistema de riego existente mediante nuevos ramales principales de PE. El trazado aproximado de la red queda reflejado en el plano 2.5.2 "Infraestructuras-Riego".

Se utilizarán igualmente los viarios estructurantes para el transporte de estos ramales principales de la red de riego.

Esta posible conexión, así como los caudales y necesidades específicas que demanden las especies arbóreas, arbustivas y tapizantes a implantar, deberán ser fijados en los correspondientes Proyectos de Urbanización.



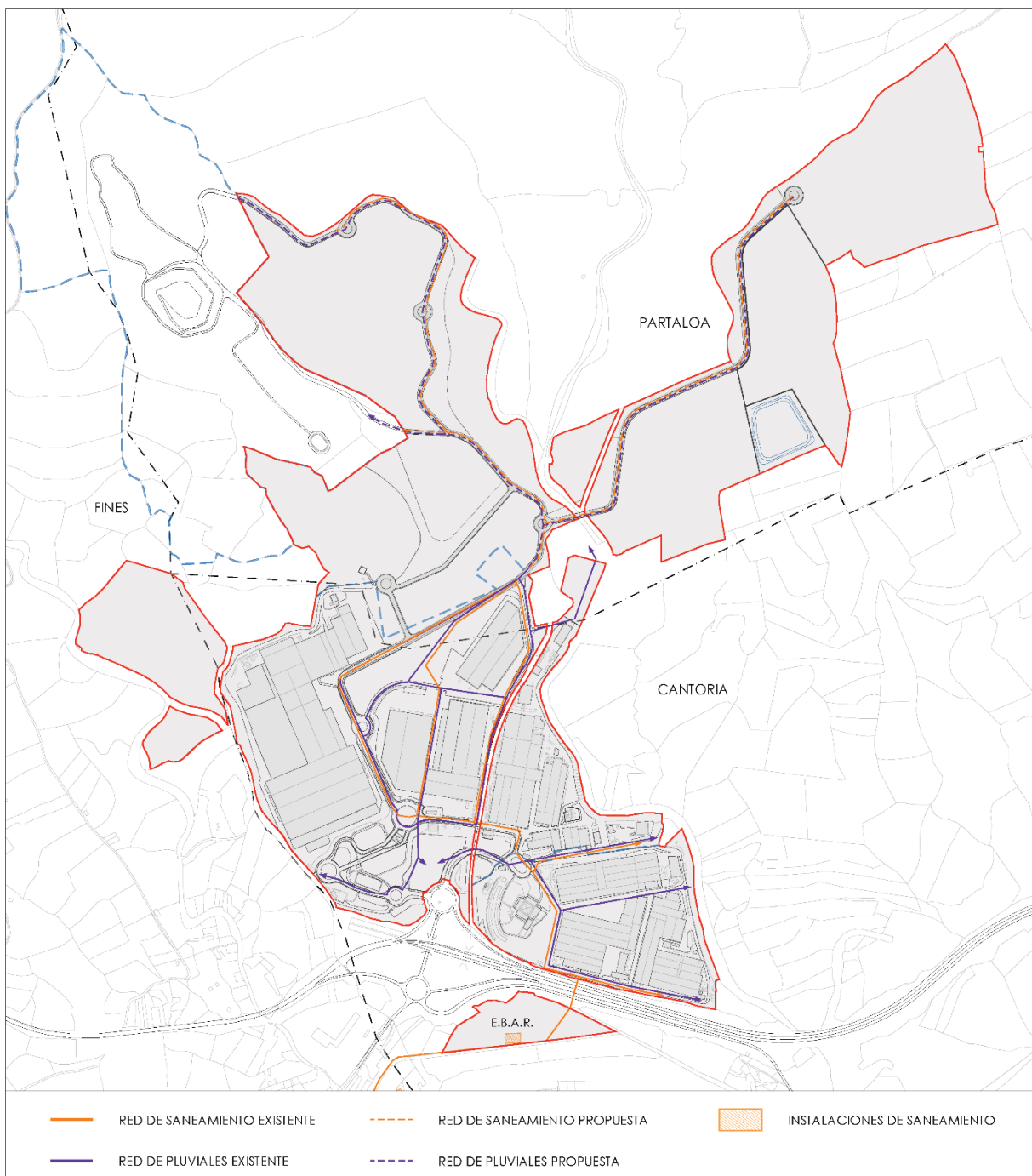
Red de riego

Se seguirán los siguientes criterios generales de diseño:

- Claridad y sencillez de trazado hasta los puntos de consumo estimados.
- Se establecerán los diferentes difusores del agua de riego en función de las especies plantadas.
- Se propondrá un sistema de telegestión para el control de todo el riego que se integre en el sistema global de control existente. Se programará para minimizar los caudales simultáneos de cada programa, permitiendo un margen de seguridad para posibles ampliaciones de circuitos a futuro.
- Se debe prever la instalación eléctrica para el sistema de telegestión. Y para los elementos a 24 V AC, se proveerá de baterías y captadores solares de carga.

• **Saneamiento**

La ampliación de la red separativa 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 las 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 nuevo sistema viario estructurante. El trazado aproximado de la red queda reflejado en el plano 2.5.3 "Infraestructuras-Saneamiento".



Red de saneamiento

El vertido o punto de conexión 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 Rio. Esta EDAR es gestionada por GALASA y está situada a unos 800 m al suroeste de las instalaciones de Cosentino.

Se ha considerado un predimensionado de valor $4.000 \text{ m}^3/\text{Ha}/\text{año}$, lo que supone una primera estimación de $4.000 \times 123,62 = 494.480 \text{ m}^3/\text{año}$ de aguas a depurar, que alcanza aproximadamente un caudal de $15,70 \text{ l/s}$, con un caudal punta de $3 \times 15,70 = 47,10 \text{ l/s}$, que podría ser evacuado con un colector principal de $\varnothing 500$. Esta estimación preliminar deberá ser verificada en el correspondiente Proyecto de Urbanización, siempre en base a los datos de vertidos reales de la actividad productiva.

No se producirá vertido de aguas industriales dado que, tras cada línea productiva prevista, se instalará un sistema de recuperación que permita 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 sin riesgo para la salud humana.

Respecto a las pluviales, el Parque industrial cuenta con una red de drenaje actualmente en uso. Las nuevas aguas de lluvia serán recogidas mediante el sistema de drenaje de la urbanización y se verterán a cauce y/o a la red existente, según el caso. Al igual que la red de saneamiento de aguas residuales, los colectores principales de la red de pluviales seguirán el trazado del nuevo viario estructurante.

A priori, debe considerarse una intensidad pluviométrica mínima de 110 mm/h , aplicando los coeficientes de escorrentía adecuados en función de la superficie a la que se aplique.

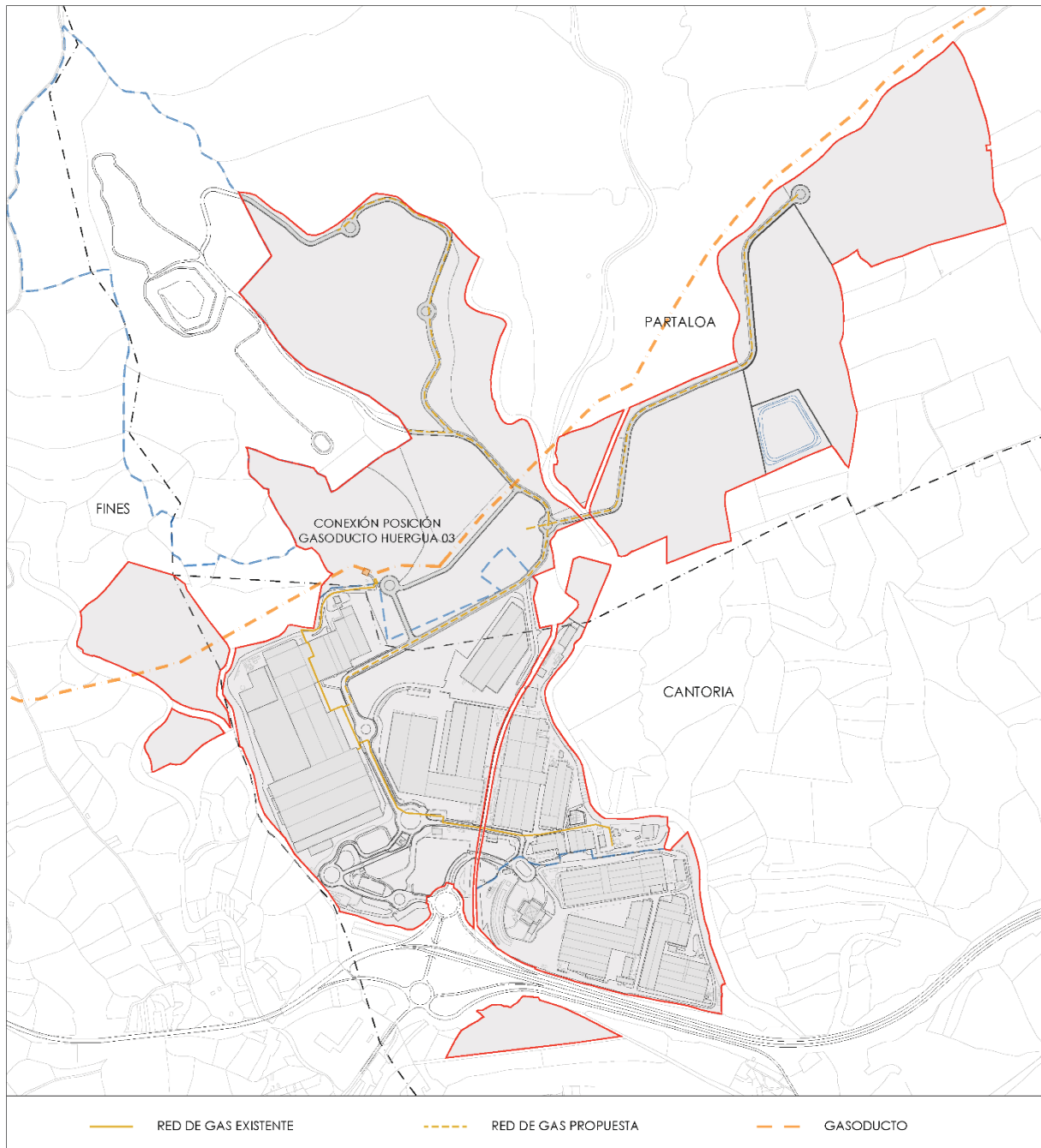
Ambas redes se dimensionarán en esquema ramificado, con trazados sencillos y claros, de tal modo que se pueda garantizar una adecuada y rápida evacuación, en base a unas condiciones de uso normalmente previsibles. Además, se habrán de seguir los siguientes criterios de diseño general:

- La facilidad de accesibilidad, registro, mantenimiento y limpieza de las distintas partes de la red y de todos sus elementos.
- La estanqueidad de los distintos componentes de la red, evitándose la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas y uniones.
- Que la evacuación de las aguas usadas sea rápida, sin estancamientos, en el tiempo más corto posible, compatible con la velocidad máxima aceptable y capaz de impedir, con un cierto grado de seguridad, la inundación de la red y el consiguiente retroceso.
- Las canalizaciones serán de material y sección circular de diámetro interior según resulte de los preceptivos cálculos.
- Los pozos de registro de residuales-pluviales se dispondrán a una interdistancia máxima de 30-50 metros respectivamente, serán prefabricados de hormigón, tendrán un diámetro interior de 1,2 metros que se reducirá con un tronco de cono en su encuentro con la calzada para la adaptación del cerco y la tapa.
- Las canalizaciones circulares se instalarán sobre camas de apoyo.
- En el diseño y cálculo de la red se considerarán unos límites máximos y mínimos de las velocidades del fluido, para que exista una buena conservación de los materiales.

- **Gas**

El suministro de gas requerido para la ampliación 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. Esta acometida se produce en la parcela destinada a infraestructuras S-03.

Se ampliará la red de gas actual en uso, siguiendo el recorrido de los viarios estructurantes con el fin de que las nuevas instalaciones previstas tengan acceso a este recurso energético. El trazado de la red queda reflejado en el plano 2.5.6 "Infraestructuras- Gas".



Red de gas

Actualmente, COSENTINO INDUSTRIAL SAU, tiene suscrito un contrato de acceso a la red de gas, a través de una acometida en la posición HUERGUA 03, con un caudal punta instantáneo de suministro de 10.360 Nm³/h. Las previsiones que actualmente se barajan por parte de COSENTINO INDUSTRIAL SAU son aproximadamente las siguientes:

- Fase 0 (Zona A)– 10.360 Nm³/h
- Fase 1 (Subzonas B1, B2 y B4)– Ampliación de caudal punta instantáneo a 5559 Nm³/h sobre Fase 0
- Fase 2 (Subzonas B3) – Ampliación de caudal punta instantáneo a 7220 Nm³/h sobre Fase 1.

En el Anexo 7.2, se incluye la consulta remitida a la empresa gestora del gasoducto Huércal-Overa, Baza-Guadix (Redexis Gas) sobre la posibilidad de suministro a las futuras instalaciones, en base a las previsiones de uso anteriormente indicadas, para el estudio técnico y económico de las actuaciones de refuerzo en sus instalaciones para poder suministrar el valor máximo de caudal para el estadio de Fase 2

Previo al inicio de las obras de las subzonas B1 y B2, así como la ampliación de la red de gas de suministro a las nuevas instalaciones, se deberá presentar en el registro General de a la Subdelegación del gobierno de Almería, solicitud de autorización dirigida a la Dependencia de Industria y Energía para que se le traslade su viabilidad y el condicionado técnico y particular que establezca Redexis Gas como propietario de la instalación.

• Red eléctrica

La Infraestructura eléctrica se determinará siguiendo los criterios de la normativa correspondiente y, en particular, con los criterios de la ICT-BT-10 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y de la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Dirección general de Industria, Energía y Minas de la Junta de Andalucía, de Previsión de Cargas Eléctricas (B.O.J.A. 5/11/2004).

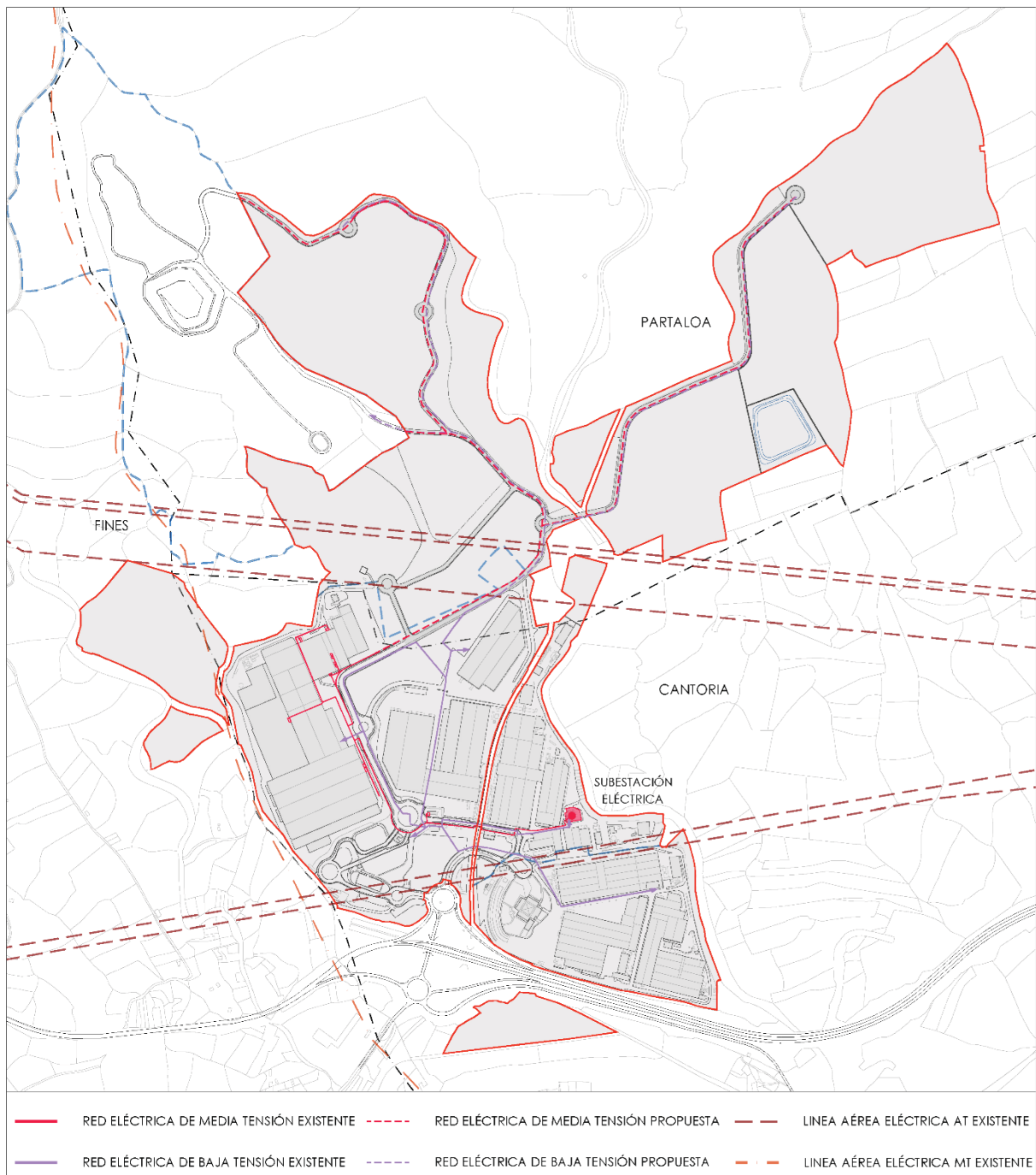
El suministro de energía eléctrica que abastece al parque industrial, se realiza mediante la subestación denominada Cantoria 66 kV propiedad de E-distribución redes digitales, S.L.U. y la Subestación Cosentino de 66/25 kV, propiedad de Cosentino, S.A. Ambas comparten ubicación en la parcela S-01, disponiendo 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, actualmente en construcción al este del ámbito del Plan de Actuación Autonómico.

La red actual de distribución de energía eléctrica interior 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.

En el Anexo 7.2, se incluye la consulta remitida a la empresa suministradora E-distribución redes digitales, sobre la posibilidad de suministro a las futuras instalaciones.

El trazado de la red queda reflejado en el plano 2.5.4 "Infraestructuras- Red eléctrica".

*Red de electricidad*

De manera preliminar, se realiza un cálculo de la previsión de potencia máxima demandada en las diferentes áreas, en base a la experiencia y a la realidad medida en el actual conjunto de procesos industriales. Las necesidades aproximadas son:

- Zona A- Parque existente: 28 MW potencia máxima instantánea.
- Subzona B2-área sur: 1,5 MW potencia máxima instantánea.
- Subzona B2-área norte: 10 MW potencia máxima instantánea.
- Subzona B3: 5 MW + 5 MW = 10 MW potencia máxima instantánea.

Igualmente, para las reservas dotacionales y el viario, se realiza un cálculo aproximado de la previsión de, conforme a los mínimos establecidos en la ITC-BT-10 y en la INSTRUCCION de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, que deberá ser revisado y recalculado en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

POTENCIA SEGÚN USOS (NO INDUSTRIALES)

Parcelas	Uso	Sup. (m ²)	W/m ²	Coef. KW	Simult	Potencia (KW)	
Dotaciones						Total	558,96
DC-01	Dotaciones Colectivas	26.050	5	130,25	1,00	130,25	
DC-02		63.895	5	319,48	1,00	319,48	
DC-03		21.847	5	109,24	1,00	109,24	
Viario vertebrador						Total	558,96
N1	Viales	122.586	10	1.225,86	1,00	1.225,86	
Potencia prevista en zonas no industriales						Total	1.784,82
Coeficiente simultaneidad:		0,80 (Instrucción 14 octubre de 2004)					
Potencia demandada simultanea:		2.231,03KW					
Centro de Transformación		1x630 Kva					2,0 CT's

Las redes a definir el consiguiente Proyecto de Urbanización se diferenciarán en redes de media y de baja tensión. Independientemente del cumplimiento normativo, las redes y elementos de la infraestructura eléctrica deberán seguir los siguientes criterios de diseño general:

- Red de MT en anillo entre los correspondientes CT, verificando en cada caso las caídas de tensión máxima admisible.
- Se utilizarán arquetas y registros homologados, en tramos rectos y en cambios de dirección y cruces de calles. Las canalizaciones serán subterráneas, y se dimensionarán para permitir un fácil alojamiento y extracción de cables o conductores aislados.
- Las canalizaciones eléctricas no se situarán paralelamente por debajo de otras canalizaciones que puedan dar lugar a condensaciones, tales como las destinadas a conducción de agua, a menos que se tomen las disposiciones necesarias para protegerlas contra los efectos de estas condensaciones.
- Se instalarán los correspondientes dispositivos de conexión y corte que permitan la manipulación en carga con una sola maniobra en toda instalación receptora en su origen, cualquier receptor y todo circuito auxiliar para mando o control, excepto los destinados a la tarificación de la energía.
- Se instalarán las correspondientes protecciones contra sobrecargas y cortocircuitos, así como contra contactos directos e indirectos.
- Toda la instalación irá protegida por el sistema de puesta a tierras.
- Se prestará especial cuidado en el diseño y prescripción de los posibles cruzamientos y proximidades respecto a otras instalaciones.

Una vez definidas pormenorizadamente las potencias reales a instalar, se debe remitir consulta a la empresa gestora de la red de distribución afectada, para iniciar el trámite administrativo de solicitud de acometida.

Actualmente, el contrato ATR que COSENTINO INDUSTRIAL SAU que tiene suscrito con la empresa distribuidora, E-distribución redes digitales, S.L.U. dispone de una potencia máxima de 30 MW como valor máximo de demanda de red.

En el anexo 7.2, se incluye escrito remitido a través del canal de comunicaciones establecido, incluyendo la solicitud de ampliación de los derechos de extensión de red para aumentar el valor de 30.000 kW a 50.000 kW con código de expediente interno E-Distribución redes digitales 000364362. Una vez tramitada esta solicitud, recibida la carta de aceptación de trabajos técnicos y valoración económica, se podrá disponer del valor de 50.000 kW.

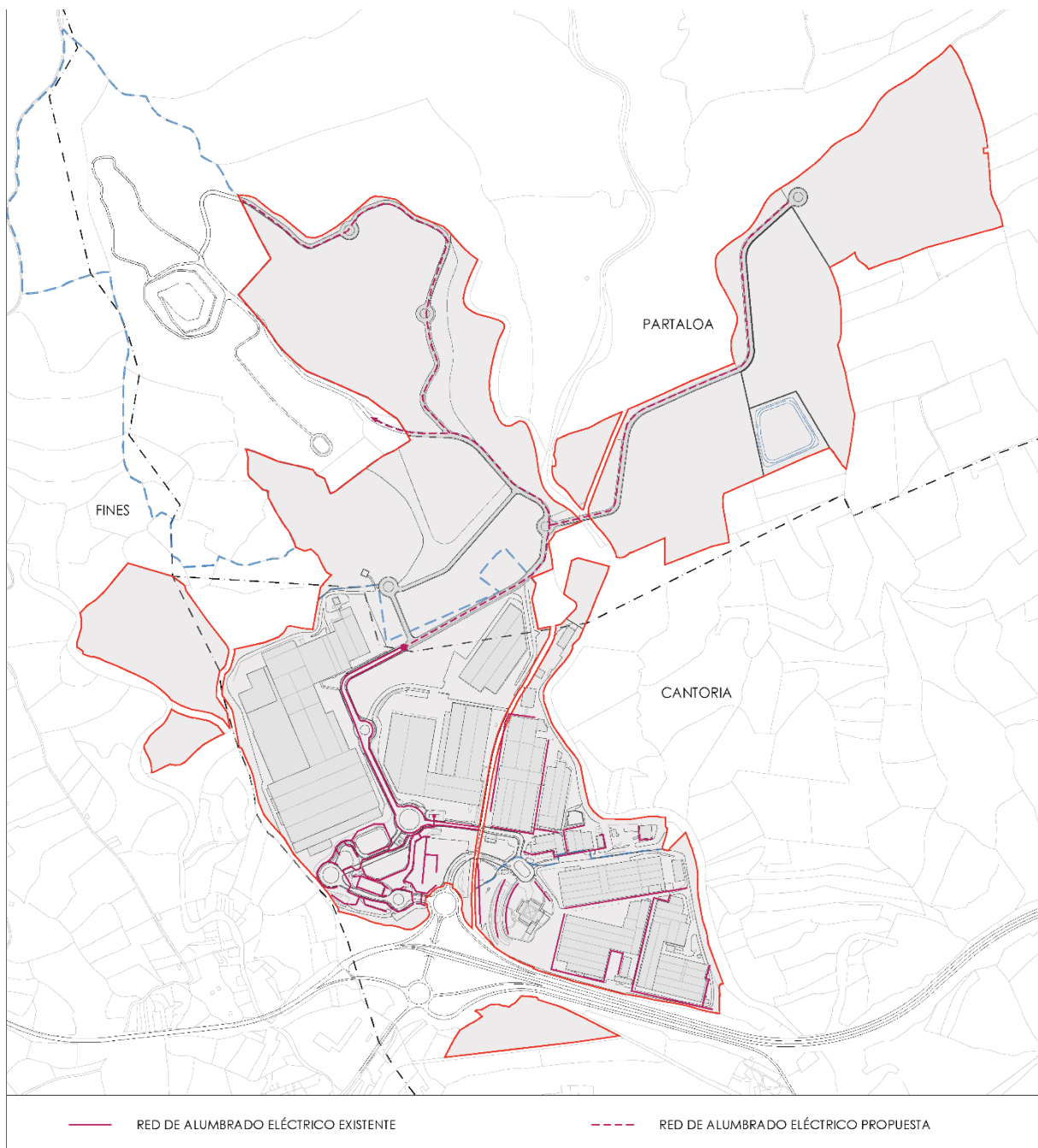
- **Red de alumbrado**

Se prevé que todo el viario estructurante cuente con una instalación de alumbrado de manera suficiente para garantizar los niveles de iluminación nocturna que le son exigibles. Para ello, se propone la instalación de diferentes elementos báculos y farolas.

El trazado de la red queda reflejado en el plano 2.5.5 "Infraestructuras- Alumbrado público".

La modalidad de tendido previsto para la red de alumbrado es del tipo subterráneo, (REBT ITC-BT 07), mientras que los receptores de alumbrado habrán de ser del tipo intemperie (REBT ITC-BT 30).

A falta de un cálculo exhaustivo de la iluminación, se ejecutarán báculos en ambos márgenes de los viarios principales, con colocación al tresbolillo. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste.



Red de alumbrado

Las redes darán servicio a todas las áreas de alumbrado que se pretendan. Independientemente del cumplimiento normativo, las redes y elementos de la infraestructura eléctrica deberán seguir los siguientes criterios de diseño general:

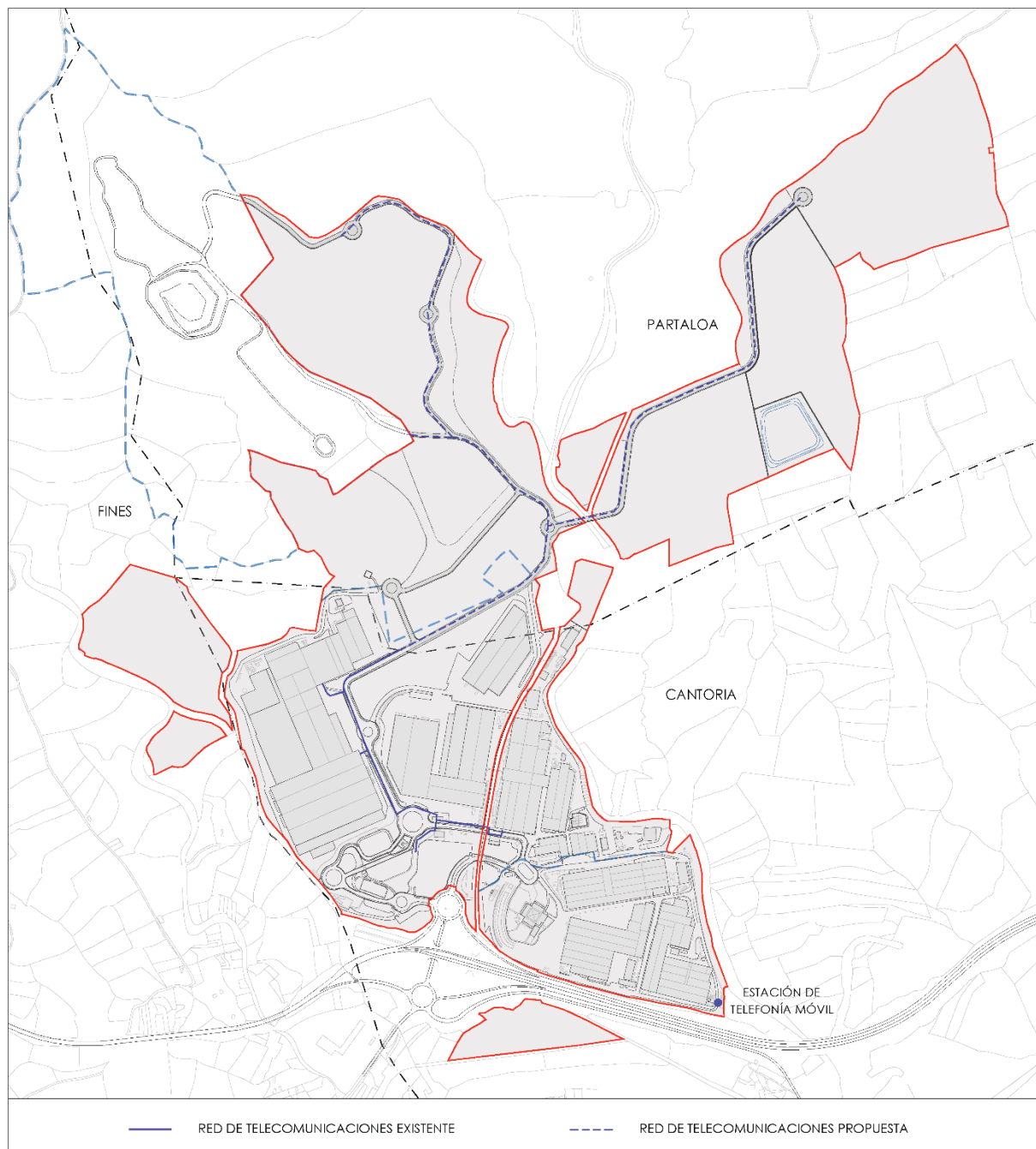
- Red de alumbrado zonificada, verificando en cada caso las caídas de tensión máxima admisible.
- Se utilizarán arquetas y registros homologados, en tramos rectos y en cambios de dirección y cruces de calles. Las canalizaciones serán subterráneas, y se dimensionarán para permitir un fácil alojamiento y extracción de cables o conductores aislados.
- Las canalizaciones eléctricas no se situarán paralelamente por debajo de otras canalizaciones que puedan dar lugar a condensaciones, tales como las destinadas a conducción de agua, a menos que se tomen las disposiciones necesarias para protegerlas contra los efectos de estas condensaciones.
- Se instalarán los correspondientes dispositivos de conexión y corte que permitan la manipulación en carga con una sola maniobra en toda instalación receptora en su origen, cualquier receptor y todo circuito auxiliar para mando o control, excepto los destinados a la tarificación de la energía.
- Se instalarán las correspondientes protecciones contra sobrecargas y cortocircuitos, así como contra contactos directos e indirectos.
- Toda la instalación irá protegida por el sistema de puesta a tierras. Con un mínimo de 1 pica por cada 5 farolas, y siempre en la primera y última de la línea.
- Se prestará especial cuidado en el diseño y prescripción de los posibles cruzamientos y proximidades respecto a otras instalaciones.
- El sistema de alumbrado público será ecoeficiente, implementando tecnología LED y un sistema de telegestión. Deberá garantizar los niveles de iluminación suficientes para las necesidades previstas, con un correcto confort visual.
- Al tener una potencia instalada de más 1 KW para el alumbrado exterior, esta deberá cumplir lo prescrito en el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (RD 1890/2008).

- **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. El trazado de la red queda reflejado en el plano 2.5.7 "Infraestructuras- Telecomunicaciones".

Como ocurre de manera lógica con el resto de las instalaciones principales pretendidas, las nuevas redes se trazan como continuación a las redes principales actuales, y en paralelo al nuevo viario estructurante, pensando siempre en las previsiones de usos industriales y crecimiento de cara al Proyecto de Urbanización posterior.

Se tratará de una red mallada subterránea de canalizaciones, con ramificaciones principales y secundarias que permitirán el acceso a las diferentes telecomunicaciones a lo largo de toda la zona de ampliación, donde las diferentes edificaciones finales puedan integrarse dentro del sistema de IT de la factoría.



Red de telecomunicaciones

Se establecerán, de manera general y no limitante, los siguientes criterios de diseño:

- Se utilizarán arquetas y registros homologados, en tramos rectos (de máximo 25 m) y en cambios de dirección y cruces de calles. Las canalizaciones serán subterráneas, y se dimensionarán para permitir un fácil alojamiento y extracción de los diferentes cables de pares, coaxiales y/o conductores de fibra.
- Se tratará de prismas de tubos protegidos con HM, en capacidad suficiente para las previsiones de crecimiento futuro.

3.2.9. INTEGRACIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

Desde el inicio de los planteamientos del Proyecto empresarial de Cosentino, se ha entendido necesario y prioritario establecer criterios de actuación afines con la preservación de los valores ambientales y, en especial, minimizar las afecciones e impactos derivados de la implantación de las instalaciones previstas.

En el documento de Declaración de Interés Autonómico se analizan los posibles efectos del proyecto y se definen las medidas preventivas y correctoras a tener en cuenta, cuestiones que son consideradas para el planteamiento de las principales líneas de actuación en cuanto a integración ambiental de la ordenación.

Atendiendo a esto, se establecen en el presente Proyecto de Actuación, aquellas actuaciones encaminadas a garantizar la máxima integración en su entorno paisajístico y la minimización de su impacto en el medioambiente, sintetizándose en tres estrategias principales: creación de nuevas zonas verdes, adecuación del perímetro de la actuación y tratamiento de instalaciones y áreas libres intersticiales.

- **Creación de nuevas zonas verdes:**

Las reservas dotacionales Dp-01, Dc-01, Dc-02 y Dc-03 se destinarán a la creación de nuevos espacios libres, tanto públicos (Dp-01), como para el uso y disfrute de los trabajadores de Cosentino en el interior del recinto industrial.

Estas áreas verdes, además de ser importantes herramientas para la integración paisajística de las diferentes zonas del complejo industrial, suponen una mejora ambiental, reduciendo la contaminación atmosférica, mitigando el efecto del incremento de las altas temperaturas y promoviendo la conectividad ecológica.

En el diseño de estas nuevas zonas verdes se prestará especial atención a la integración de los elementos ambientales de relevancia como los cauces de agua o la posible existencia de hábitats de interés comunitario, respetando la vegetación existente, y adoptando soluciones de jardinería tendentes a potenciar la vegetación climática compatible de alto potencial ecológico.

- **Adecuación del perímetro de la actuación**

Se plantean estrategias para mejorar el perímetro del área de actuación, favoreciendo la transición hacia el entorno natural circundante, a través de la disposición de una banda verde que además de actuar como pantalla vegetal que suaviza y armoniza visualmente los bordes de la actuación, mejora los aspectos ambientales de las nuevas instalaciones.

El Parque industrial existente (Zona A) ya dispone este tratamiento en la mayoría de su perímetro, contando con una banda de anchura variable con diferentes grados de ajardinamiento.

En el caso concreto del borde oriental de la Subzona A2, constituido por un talud, se procederá a su tratamiento vegetal con especies herbáceas de modo que se asegure su fijación y se cree un frente visualmente continuo.

En las nuevas áreas (Zona B), siempre que no se dificulte la operativa del proceso productivo, se planteará una franja vegetal de una anchura mínima de 10 metros en todo el perímetro del complejo con el exterior, a fin de armonizar las instalaciones con el paisaje natural existente para incidir positivamente

sobre el grado de visibilidad del parque industrial y permitir una transición más amable hacia el entorno natural.

La disposición de las áreas en las que se deberá observar esta franja vegetada se refleja en el plano 2.6. "Medidas de integración ambiental y paisajística".

En la creación de estas franjas de borde vegetales se priorizará el empleo de vegetación autóctona, principalmente arbórea de medio y gran porte, para aumentar la ocultación e integración de los elementos constructivos de la actuación.

Adicionalmente, para el buen funcionamiento del parque industrial y atendiendo a las diferentes características de éste, se dispondrá de niveles de seguridad específicos para la intrusión, así como la preservación y permeabilidad para el paso de la fauna reconocida en la zona para garantizar la conectividad territorial de ésta.

- **Tratamiento de instalaciones y áreas intersticiales**

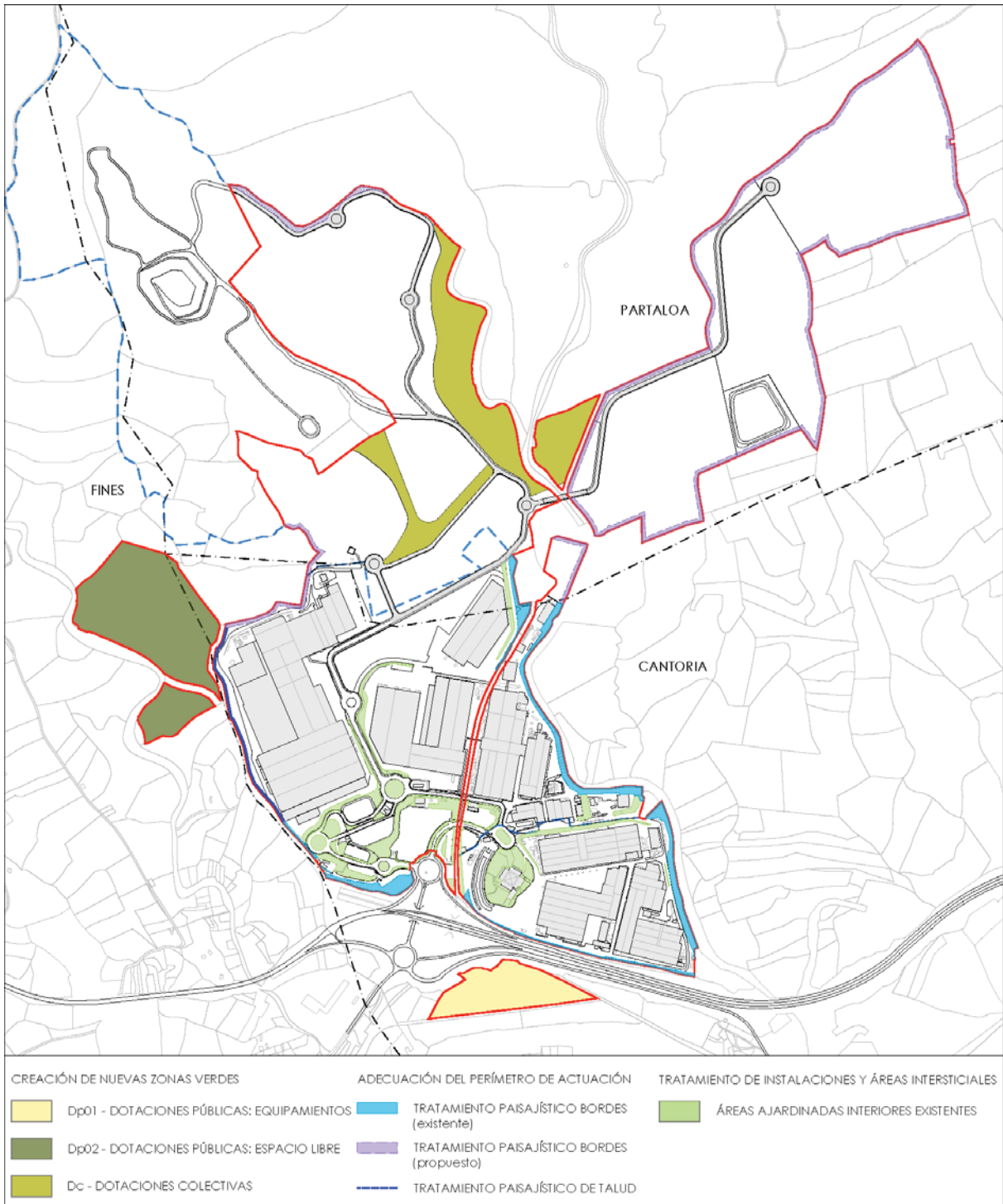
Las edificaciones deberán tener tratamientos de mimetización con el entorno en el que se enclava, estableciendo diferentes tipos de tratamientos dependiendo de la tipología edificatoria. Se trata de minimizar la impronta de las edificaciones mediante el uso tipologías, materiales y gamas cromáticas que colaboren a su percepción integrada en el paisaje circundante, de modo que se compatibilice de las nuevas construcciones.

En cuanto a las áreas libres de edificación e instalaciones de las parcelas industriales y siempre que no sean necesarias para actividades concretas, deberán permanecer en su estado original, salvo la eliminación selectiva de aquellos elementos que comprometan la seguridad de las operaciones. Se buscará en la medida de lo posible evitar la desaparición de la capa vegetal en todos aquellos lugares que no deban ser utilizados por la maquinaria y vehículos, reponiéndose en todo caso en aquellas zonas en las que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los espacios libres intersticiales más próximos a las edificaciones e instalaciones podrán ser ajardinados, mejorando la integración paisajística y manteniendo en su mayoría las especies vegetales ya existentes, salvo en el área de acceso inmediato a las edificaciones. El Parque industrial existente, ya cuenta con áreas convenientemente ajardinadas que deberán mantenerse, salvo que justificadamente sea necesaria su ocupación por motivos productivos.

La urbanización contará con árboles originales, que serán protegidos y cuidados durante la fase de explotación del complejo industrial.

Se prestará especial atención a la recualificación paisajística de las áreas destinadas al estacionamiento de vehículos, incorporando medidas que concilien el confort climático con el mantenimiento de una imagen paisajística adecuada.



Medidas de integración ambiental y paisajística

3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

3.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN

En el documento para la Declaración de Interés Autonómico se valoraron diferentes alternativas de ordenación, tras el análisis y el diagnóstico realizado sobre los suelos, y atendiendo a la finalidad principal del documento, que no es otra que la de facilitar la consolidación y ampliación de las instalaciones de Cosentino, siendo la alternativa 2 la elegida.

Los límites establecidos para cada una de las alternativas respondían a la definición de ámbitos potenciales de actuación, sin perjuicio de que una vez seleccionada la alternativa más adecuada para los planteamientos marcados, la delimitación final debe someterse a ajustes de pequeña entidad derivados de las necesarias adaptaciones a circunstancias de naturaleza urbanística, jurídica o administrativa.

Los criterios para la selección de la mejor alternativa de posición de las instalaciones, dentro del cumplimiento de funcionalidad del Proyecto previsto, se basaron en la proximidad a las instalaciones existentes de Cosentino S.A.U, la mejor accesibilidad y la menor afección ambiental y paisajística.

La alternativa 2 plantea el crecimiento en varias áreas contiguas a las actuales instalaciones de Cosentino S.A.U, ampliando la actuación con 133ha aproximadamente.

Esta alternativa es la única que incluye en su delimitación la balsa de abastecimiento, que queda de este modo integrada en el complejo industrial. Además, la mayor parte de los suelos que incorpora cuentan con una topografía suave, suponiendo un factor de ventaja frente al resto de alternativas planteadas que ocupan suelos de orografía más compleja, y en consecuencia presenta una menor capacidad de acogida.

Además, atendiendo a criterios ambientales, (Unidades Ambientales que orientan usos actuales de suelos y calidad ecológica medida en presencia de HICs), sin duda la alternativa seleccionada es la opción más equilibrada, suponiendo un crecimiento esencialmente al noreste en áreas de cultivo (baja calidad ecológica) tras los estudios de campo realizados. Ocupa la menor superficie de zonas de alta calidad y utiliza la mayor de áreas antrópicas de nula calidad.

3.3.2. INCIDENCIA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Analizada la ordenación territorial y urbanística, así como la legislación medioambiental aplicable, no se encuentran limitaciones que impidan la ejecución del proyecto previsto, pues no se considera que pueda causar impactos significativos, si se toman las medidas oportunas para prevenir las posibles incidencias.

Se reflejan a continuación aquellos aspectos con incidencia tanto el modelo urbanístico territorial como ambientales.

INCIDENCIA TERRITORIAL

- **Estructura de asentamientos**

La presente actuación no tiene incidencia en la estructura territorial de asentamientos de los municipios afectados, que permanecerá inalterada. Desde el punto de vista urbanístico, la actuación tiene una naturaleza similar a las actuaciones de interés social posibilitadas en el suelo no urbanizable con garantías de no formación de núcleo de población.

Como se ha comentado en apartados anteriores, los suelos incluidos en el ámbito de análisis, a excepción del área suroeste ocupada por las instalaciones iniciales de Cosentino del municipio de Cantoria (198.000m²) consideradas como Suelo Urbano consolidado, están clasificados por los planeamientos generales de sus correspondientes municipios como Suelo No Urbanizable, sin que sobre ellos recaiga grado de protección alguna.

En Cantoria, el Proyecto prevé el mantenimiento de los usos industriales que ya se están desarrollando y en Partaloa y Fines, la proporción de suelo no urbanizable que se destinaría a nuevos usos y actividades de carácter industrial, no supone impacto de relevancia en sus modelos urbanísticos, ya que las principales determinaciones estructurales de sus planeamientos generales permanecen inalteradas.

Además, la aprobación de la actuación del Proyecto de Cosentino S.A.U no precisa el reforzamiento o alteración de los sistemas generales de espacios libres o de equipamientos de los municipios afectados. Ha de precisarse que el Proyecto no supone la incorporación al proceso urbanístico de ningún nuevo sector de nueva urbanización para usos netamente urbanos, sino que es una actuación singular de interés autonómico.

Por otro lado, en cuanto a la inducción de nuevos asentamientos, el artículo 52.6 de la LOUA se establece que:

"(...) se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo".

Si analizamos la concurrencia del factor de formación de nuevos asentamientos en el caso que nos ocupa se podrá comprobar que:

- No se van a realizar actos de segregaciones, sino, al contrario, se va a dotar a los terrenos afectados de una homogeneidad de uso y configuración de la que actualmente carecen.
- Las construcciones, obras e instalaciones no van a generar demandas de infraestructuras o servicios públicos: en este sentido, cabe destacar que Cosentino S.A.U. va a realizar, por sí mismo, las completas obras de infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de las mismas.

La concreción de la actividad que se va a implantar, de las edificaciones, construcciones e instalaciones previstas, y de los límites del ámbito de actuación del proyecto, hacen inviable la consideración de una hipotética reparcelación sobre la finca que buscara la generación de un asentamiento industrial o residencial en la zona. Por tanto, se puede comprobar y justificar que la actividad propuesta no genera ni generará demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de este suelo, no afectando a la estructura de asentamientos existente.

- **Sistema de comunicaciones y transportes**

La actuación no tiene incidencia en la estructura viaria de los municipios afectados, ni en los situados en el entorno próximo. El sistema viario permanece inalterado en cuanto a su trazado y sin afectar a su funcionalidad y capacidad.

El acceso al Parque industrial se mantiene tal y como funciona en la actualidad, no requiriendo ningún tipo de actuación de ampliación o refuerzo de las redes existentes, más allá de las ya planteadas por la planificación sectorial como completar el desdoblamiento de la carretera de titularidad autonómica A-

334, enmarcadas en el Plan para la Mejora de la Accesibilidad, la Seguridad vial y la Conservación en la Red de Carreteras de Andalucía.

Los accesos se realizarán desde la autovía A-334, a través del sistema viario vinculado a las instalaciones industriales ya existentes. La mencionada autovía permite servir al correcto funcionamiento de la factoría sin más intervenciones adicionales.

- **Infraestructuras de servicios**

La puesta en servicio de las nuevas instalaciones no produce alteraciones sustanciales en la ordenación general de los municipios de Cantoria, Partaloa y Fines, ni sobre el modelo territorial vigente.

- Abastecimiento de agua:

Para dar respuesta al incremento de necesidad hídrica de uso industrial que supone la ampliación de las instalaciones industriales, se cuenta con concesión con resolución favorable de fecha 05/02/2021 para la obtención de aguas de la EDAR de Fines, regeneradas a través de una planta de tratamiento de aguas residuales, gestionada por la empresa pública provincial de gestión de aguas Galasa S.A., donde se tratan las aguas residuales de los municipios limítrofes. Para ello, está previsto la construcción de la correspondiente ERAR (Estación de Regeneración de Aguas Residuales), adaptada a la calidad necesaria para el sistema de producción requerido.

Además, como se ha reflejado en el apartado 4.3.4, se está trabajando en dos direcciones; abastecimiento directo desde las instalaciones del Trasvase Hidrológico Negratín – Almanzora y abastecimiento desde infraestructura procedente de Instalación de Desalación de Aguas.

Para el riego de las zonas verdes se dispone de derechos de agua de la Comunidad de Regantes.

- Saneamiento:

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.

Las aguas pluviales serán recogidas mediante el sistema que se construirá durante el proceso de obras complementarias de urbanización del ámbito. En el caso de las sanitarias procedentes de las nuevas instalaciones se conectarán a la EDAR que da servicio a los municipios de Olula, Macael y Fines.

- Energía:

Para atender las previsiones de cargas de las 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 nueva Subestación eléctrica 132/66kV 60 MVA.

- **Patrimonio cultural**

En el área de actuación no figuran bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. No obstante, en su entorno se encuentra El yacimiento arqueológico “Llano de la Media Legua”, enterramiento de la Edad de Cobre, inventariado por la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico.

En el estudio y la documentación gráfica de yacimientos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación realizados en el trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica se documentaron restos cerámicos de adscripción cultural medieval, así como restos diseminados de estructuras arquitectónicas en la zona noreste del ámbito.

Se deberán tomar las pertinentes medidas preventivas, que permitan que el desarrollo del proyecto sea compatible con la presencia de estos restos, calificando adecuadamente la zona afectada.

En virtud de lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quienes tomarán las medidas al efecto, según establece el artículo 50 de la citada Ley.

Se llevará a cabo un seguimiento arqueológico intensivo durante la fase movimiento de tierras en la zona donde se han hallado restos cerámicos (ARQ 1) ante la posible existencia de restos estructurales soterrados.

- **Patrimonio natural**

En la actualidad, en un radio mayor de 20 km no existe ningún espacio declarado como Espacio Natural Protegido ni propuesto para su protección ambiental (ZEPA, LIC, ZEC...).

La superficie delimitada para la Declaración de Interés Autonómico se enmarca en el “Área Prioritaria de Intervención: API_02_Alto Almazora”, y el PIC_06_Cordillera Bética delimitados en el “Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía”, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la J.A. de 12 de junio de 2018 donde se establece que, la infraestructura verde del territorio a escala regional está compuesta por a) Espacios protegidos y áreas Red Natura 2000, b) Paisajes de interés para la conectividad (PIC) y c) Áreas prioritarias de intervención (API).

Así, en la superficie de actuación se identifica, en la mitad sur, el API 02 Pasillos Intramontanos Alto del Almazora. Las API se definen como aquellos territorios en los cuales la mejora de la conectividad ecológica es especialmente relevante por las funciones que cumplen bien por su situación estratégica en los procesos de movilidad y dispersión de los organismos vivos, bien porque la mejora de su estado, condiciones o funciones ecológicas puede conducir al restablecimiento de conexiones y flujos entre áreas estratégicas para la conservación de la biodiversidad.

En la parte norte, se identifica el PIC06 Cordillera Bética, que se caracterizan por ser terrenos que destacan por el valor de su biodiversidad, aun cuando no han sido declarados protegidos, o bien cumplen notables funciones en la conectividad ecológica a escala regional, ya sea por sus propias características ambientales o por su función activa en la configuración de los grandes ejes que concentran en Andalucía los flujos ecológicos y los procesos de movilidad y dispersión de los organismos. Estas zonas son en muchos casos áreas multifuncionales que compaginan sus funciones ecológicas con actividades, usos y aprovechamientos diversos, pero que mantienen en cualquier caso un papel determinante en la conexión de los hábitats y ecosistemas presentes en la Comunidad Autónoma.

Así, deberán tenerse en cuenta las determinaciones establecidas en el citado Plan de Mejora de la Conectividad Ecológica, en particular la Medida API 02.05.- Favorecer la integración de criterios relacionados con el mantenimiento de la permeabilidad del API desde el planeamiento urbanístico, adoptando las medidas definidas en la línea estratégica 4.9.- Mejorar la Conectividad ecológica e integrar las estrategias de infraestructura verde en las políticas relacionadas con el paisaje, la ordenación del territorio, el urbanismo y la sostenibilidad urbana.

Los criterios generales de la ordenación recogidos en el artículo 4.1.2 de la Memoria de la Declaración de Interés Autonómico, contemplan la búsqueda de la máxima integración paisajística y ambiental 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.). En este sentido, la propuesta de actuación respeta los trazados de los cauces naturales del entorno y vía pecuaria existentes, que quedan fuera de la delimitación de la Declaración de Interés Autonómico. Además, introduce mecanismos para la potenciación y protección de estos ejes de conectividad, localizando las reservas de dotaciones, tanto de carácter público como de uso colectivo, en su entorno inmediato.

Por otro lado, en cuanto a hábitats de interés comunitario, aunque tras la comprobación gráfica, numérica y cuantitativa de las superficies de HIC, se ha demostrado que la presencia de los HIC es baja, en la actuación propuesta se ha tenido en consideración su posible existencia, planteado una densidad de edificación muy baja en las zonas que pudieran estar afectadas (Subzona B2), permitiendo así reducir la potencial ocupación del suelo por usos industriales para evitar un efecto significativo sobre los HICs, en caso de que existan. Igualmente se han localizado reservas de dotaciones de usos colectivos en las áreas más próximas a la Rambla de Palma, cuyo dominio público y zonas inundables (T500) han quedado fuera del ámbito de la Declaración de Interés Autonómico.

3.3.3. INCIDENCIA AMBIENTAL. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS

En cualquier caso, vistos y analizados los posibles impactos o efectos que el presente Proyecto pudiese tener en el modelo urbanístico territorial, no se debe obviar la incidencia ambiental y las medidas previstas para corregir dichas incidencias, así como aquella normativa específica a la que debe someterse la implantación de este tipo de instalaciones desde el punto de vista medioambiental.

Desde el inicio de los planteamientos del Proyecto empresarial de Cosentino S.A.U, se ha entendido necesario y prioritario establecer criterios de actuación afines con la preservación de los valores ambientales presentes y, en especial, minimizar las afecciones e impactos derivados de la implantación de las instalaciones previstas.

Por otra parte, los instrumentos de prevención y protección ambiental son la herramienta más adecuada para establecer la viabilidad ambiental en el marco de las estrategias sustentables del programa comunitario y andaluz en materia protección, prevención y desarrollo ambiental aportando las medidas preventivas, correctoras y compensatorias no detectadas inicialmente. Estos procedimientos de evaluación ambiental serán la garantía formal de integración y compatibilidad de la actuación tanto del planeamiento como de la actividad que allí se desarrolle.

Son, por tanto, los instrumentos de protección y prevención ambiental la garantía para establecer la compatibilidad de esta iniciativa con un alto nivel de protección del medio ambiente y son además el medio para la adecuada y necesaria participación social. La proliferación de instrumentos al servicio de

políticas de desarrollo compatible ha evolucionado y madurado en los últimos años en el plano autonómico, en este caso, la integración ambiental del proyecto se formaliza mediante el correspondiente Estudio Ambiental Estratégico y las Autorizaciones Ambientales Integradas de cada actividad que se desarrolle.

En general, no se prevé una incidencia ambiental diferente a la que actualmente generan las instalaciones del Parque Industrial existente. Se pretende dotar las nuevas instalaciones de las Mejores Tecnologías Disponibles (MTDs) para minimizar el impacto y primar la eficiencia de los nuevos sistemas. Se implementarán además todas las medidas preventivas necesarias para reducir los posibles impactos de las nuevas instalaciones:

- **Topografía, geología y edafología.**

En el ámbito delimitado para la DIA, se diferencian, por un lado, suelos que ya están siendo destinados a usos y actividades industriales y a la planta de gestión de residuos y por otro, áreas agrícolas, que en su mayoría no están siendo explotados, por lo que, aunque la actuación supone la pérdida del potencial edáfico de los suelos, este no está siendo aprovechado actualmente.

Geológica ni geomorfológicamente habrá problemas relevantes más allá de los movimientos de tierras necesarios para el desarrollo del ámbito, ya que los áridos excedentarios se verterán en depósitos autorizados por Junta de Andalucía (o la planta de gestión de residuos de Soluciones Ambientales Coma S.L, que ocupa la Zona C del ámbito de la DIA).

Medidas preventivas y correctoras

- Para evitar cualquier mayor impacto sobre el medio físico, las obras propuestas deberán tener un carácter autocontenido, es decir, todas sus acciones deberán realizarse dentro de su perímetro. En el caso de no ser así, se tendrá que justificar obligatoriamente la necesidad de ocupación de terrenos circundantes.
- Minimizar dentro de lo posible las variaciones bruscas de la topografía del terreno para evitar el efecto barrero, como consecuencia de la ejecución de las obras.
- El material de acopio y tránsito se acumulará en puntos previamente seleccionados, donde el deterioro medioambiental sea mínimo.
- La topografía resultante de la obra deberá cumplir en cualquier caso tres objetivos principales: integrarse armoniosamente en el paisaje circundante, facilitar el drenaje del agua superficial, y ser estructuralmente estable y acorde con el entorno.
- Durante la ejecución del proyecto se levantará y conservará la capa de suelo de buena calidad extraído, que deberá ser separado y apilado en cordones de altura inferior a 1,5 m. para facilitar su aireación a fin de que no pierda sus propiedades orgánicas y bióticas, para su posterior uso en procesos de restauración a ejecutar en el propio desarrollo.
- Las tierras y materiales sobrantes durante la fase de construcción de las distintas actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento, así como residuos peligrosos generados, deberán ser gestionados por Gestores Autorizados, que garanticen su correcto tratamiento.
- En obras que conlleven movimientos de tierra en terrenos con pendientes superiores al 15%, o que afecten a un volumen alto de terreno, deben ir acompañadas de la documentación y estudios

necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. En caso de que las acciones provocaran erosionabilidad, se deberán adoptar medidas que corrijan estos impactos.

- El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución será utilizado para las zonas verdes y jardines proyectados. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará en montones o caballones de altura inferior a 2 metros.

- **Paisaje**

La propia naturaleza de valle de la zona provoca que las edificaciones que se construyan generen un impacto visual, únicamente para aquel observador que se encuentran en un punto elevado o para el paisaje agrario y forestal colindante. Además, se debe considerar la presencia de las edificaciones existentes que constituyen en la actualidad el Parque Industrial de Cosentino, que ya alteraron el paisaje previamente, por lo que no habrá una pérdida de calidad significativa respecto a la situación presente.

Medidas preventivas y correctoras

Según el documento "Líneas Guía sobre buenas prácticas en el paisaje" elaborado en el marco del proyecto europeo Interreg III Medocc, el ámbito de la D.I.A se clasifica como "Paisajes industriales/polígonos industriales y de actividad económica". Este documento presenta ciertas recomendaciones, medidas y actuaciones para lograr una mejor adecuación paisajística, que se han considerado para establecer las medidas preventivas y correctoras.

- Creación y sobre todo mejora de espacios verdes, evitando la desaparición de la capa vegetal en todos aquellos lugares que no deban ser utilizados por la maquinaria y vehículos, reponiéndose en todo caso en aquellas zonas en las que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.
- Se recomienda someter a restauración paisajística y revegetación las situaciones afectadas por obras correspondientes a taludes y desmontes ocasionados por las obras de construcción de infraestructuras.
- Siempre que no se dificulte la operativa del proceso productivo, se plantará un perímetro vegetal a fin de armonizar las instalaciones con el paisaje natural existente.
- Minimizar la impronta de las edificaciones mediante el uso tipologías, materiales y gamas cromáticas que colaboren a su percepción integrada en el paisaje circundante, de modo que se compatibilice el carácter contemporáneo de las nuevas construcciones.
- Conservación en la medida de lo posible de la topografía actual, evitando las alteraciones morfológicas significativas, siguiendo como regla general la topografía dominante, adecuándose a la pendiente natural del terreno.
- Creación de pantallas vegetales para incidir sobre el grado de visibilidad del parque industrial, empleando vegetación autóctona y principalmente arbórea de medio y gran porte para aumentar la ocultación e integración de los elementos constructivos de la actuación.
- Los taludes a crear asociados a viarios deberán ser vegetados con especies herbáceas y arbustivas de modo que se asegure la fijación del suelo y se formen superficies visualmente continuas.
- Se prestará especial atención a la recualificación paisajística de las áreas destinadas al estacionamiento de vehículos, incorporando medidas que concilien el confort climático con el mantenimiento de una imagen paisajística adecuada.

- **Vegetación y fauna**

La actuación supone para el suelo la pérdida de la capa vegetal en aquellas zonas destinadas a viarios, construcciones e instalaciones destinadas al desarrollo de la actividad.

Faunísticamente no es relevante la afección, ya que no hay fauna de interés potencialmente afectable.

Medidas preventivas y correctoras

Fase de desarrollo

- Se evitará el ingreso de animales al perímetro de las obras, a fin de evitar posibles daños sobre los mismos, las personas o instalaciones.
- En la construcción y mejora de los viarios, los árboles y especies de interés afectables por las nuevas obras, se conservarán siempre que sea posible, adaptando las características del proyecto a este fin. En caso de no ser así, se trasplantarán, en la medida de lo posible, garantizando un manejo que facilite su supervivencia o, compensatoriamente, se plantarán nuevos ejemplares.

Fase de explotación

- Se ha de proceder al mantenimiento sistemático de las plantaciones efectuadas: riego, abonado, poda, tratamientos fitosanitarios, labores culturales.
- En los espacios libres se respetará la vegetación existente, y se adoptarán soluciones de jardinería tendentes a potenciar la vegetación climática y especies autóctonas compatibles con los posibles hábitats de interés comunitario que puedan existir.
- Los trabajos de ajardinamiento y reforestación de las propuestas urbanizadoras se llevarán a cabo con especies resistentes que ya hayan mostrado su adaptación a la climatología del medio, así como a las propiedades edáficas del entorno, procedentes de préstamo, lo que servirá de integración paisajística, corregirá erosiones hídricas y actuará como cobertura vegetal utilizable para el asentamiento de especies faunísticas.
- Se realizará dentro de las operaciones habituales de mantenimiento de zonas verdes, áreas ajardinadas, etc., un seguimiento detallado del estado de salud de la vegetación singular trasplantada o directamente integrada en las actuaciones previstas, al objeto de poder detectar problemas futuros y establecer medidas posibles para garantizar la pervivencia de los ejemplares que se pretenden conservar.

- **Medio hídrico**

Inicialmente, no se prevé ningún impacto de relevancia que pueda afectar al dominio público hidráulico ni al medio hídrico. Aun así, se velará por el no vertido de cualquier tipo a los cauces existentes, y se deberá contar con autorización del organismo competente, en este caso, la Demarcación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

Los estudios hidrológicos-hidráulicos realizados definen la delimitación del dominio público hidráulico de los cauces afectados, quedando fuera de la delimitación final del ámbito de la Declaración de Interés Autonómico. Igualmente han determinado las llanuras de inundación de los citados cauces, considerando un caudal de periodo de retorno de 10 años, 100 años y 500 años. El área total afectada por

las zonas inundables es extremadamente reducida en el ámbito, por lo que no los riesgos de inundación presentan un nivel bajo.

Medidas preventivas y correctoras

- Durante el proceso de ejecución, se vigilará especialmente que la gestión de grasas, aceites y otros residuos contaminantes se realice conforme señala la legislación vigente.
- Se estima necesario en el caso de las obras de drenaje planteadas en la Subzona B3, la ejecución de medidas de contención de la erosión en los puntos de entrega de pluviales a los cauces, para dar respuesta al aumento de los caudales de escorrentía en el barranco del Cañico y su afluente, consecuencia de la urbanización que provoca la disminución de su capacidad natural de retención y laminación de las aguas pluviales:

Adaptación de la pendiente del cauce receptor de la escorrentía transformándola en horizontal de modo que actúe como zona de remanso laminador.

En zona de recepción se revestirá el lecho con una cama de escollera de 1,50 m que contendrá el efecto erosivo. La longitud de dicha cama será igual a la del ancho del cauce cada punto considerado.

Se protegerán las márgenes hasta una altura mínima de 1,00 metro o hasta coronación.

- En cuanto a la fase de explotación, como ya se ha comentado en epígrafes anteriores, no se prevé la producción de 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.
- La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será preferentemente de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a la estación depuradora de aguas residuales.

- **Medio atmosférico**

Durante la fase de construcción se producirán emisiones de los gases de combustión procedentes de los vehículos y maquinaria de obra, así como el aumento de polvo como consecuencia de las tareas propias de las obras.

Una vez puestas en carga en las instalaciones, se incrementarán las emisiones de partículas a la atmósfera, además de la emisión de compuestos orgánicos volátiles. También se incrementarán las emisiones asociadas a los procesos de calentamiento de los hornos de proceso.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 53.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio y en los artículos 5.2, 8.3, 16 y 27 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, corresponde a la Consejería competente en materia de medio ambiente en relación con el control de la contaminación atmosférica el otorgamiento de las autorizaciones de emisiones a la atmósfera.

El artículo 56 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, establece que se someten a autorización de emisión a la atmósfera las instalaciones que emitan contaminantes que estén sujetos a cuotas de emisión en cumplimiento de las obligaciones comunitarias e internacionales asumidas por el Estado español, en especial, la emisión de gases de efecto invernadero.

La actividad en cuestión, se debe someter a autorización de emisión a la atmósfera, al recogerse entre las reflejadas en el Catalogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, recogido por el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero.

Todas las actuaciones sometidas a procedimientos de Prevención y Control Ambiental, de acuerdo con la normativa ambiental vigente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán tramitar los mismos previamente a su autorización, modificación o ampliación.

Medidas preventivas y correctoras

Fase de desarrollo:

- Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles máximos de emisión establecidos en la normativa vigente.
- Se realizarán riegos periódicos del suelo para minimizar el impacto del polvo por el trasiego de maquinaria pesada.
- Los vehículos de transporte de tierra y escombros, o materiales pulverulentos u otros que puedan ensuciar carreteras y vías públicas, estarán dotados de redes antipolvo y toldos adecuados.
- La carga y descarga de material se realizará en los lugares previstos, conforme al programa de trabajo, donde se tomarán medidas necesarias para reducir las emisiones de polvo al mínimo posible.
- Las pistas por donde transiten los vehículos deberán de obra deberán ser regadas para evitar la emisión de polvo y partículas al paso de éstos. Por otro lado, la velocidad a la que transiten los vehículos deberá ser reducida, evitando así las emisiones de polvo.

Fase de explotación:

- Para el control de las emisiones de polvo se dispondrá en la zona de recepción, almacenamiento y transporte de triturados, de un sistema cerrado provisto de tolvas, cintas y silos, así como de transporte neumático, que evita la emisión de polvo a la atmósfera, ya que todo el sistema dispone de circuitos optimizados de transporte de material y sistemas centralizados de aspiración. Los nuevos focos serán tratados con sistemas de filtración de polvo mediante mangas (MTD).

• Residuos

El Plan deberá recoger las medidas que contribuyan a la consecución de los objetivos plasmados en el Plan Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019, y el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020 o en su caso en el plan o planes que los modifiquen o sustituyan (se encuentra en tramitación el Plan Integral de Residuos de Andalucía, PIRec 2030).

Dentro del Plan Estratégico de Cosentino se ha determinado que la cadena de producción debe de terminar con el rechazo a planta de gestión de residuos controlado de todo el residuo que no es susceptible de valorización y por tanto, se asume su gestión en planta de gestión de residuos hasta su posterior sellado. De acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos en planta de gestión de residuos el depósito promovido por Soluciones Ambientales Coma, S.L. tendrá capacidad para recepcionar residuos clasificados como inertes y no peligrosos.

Además, el Proyecto de Cosentino plantea, dentro de la estrategia general de la compañía en materia de sostenibilidad, recuperar, reutilizar y valorizar, como materia prima, los residuos generados en los procesos de fabricación de forma que, reintroduciéndolos nuevamente (tras los tratamientos adecuados), en la cadena de valor de la fabricación, la compañía siga avanzando hasta conseguir una producción con residuo "cero" (economía circular).

Todos los residuos generados, tanto en la fase de ejecución como en la de explotación se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y el Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía y demás normativa de aplicación.

Medidas preventivas y correctoras

Fase de desarrollo:

- Se dispondrá de un Plan de Gestión de residuos, para una correcta gestión principalmente de los residuos de construcción y demolición (RCD).
- Los Proyectos de Desarrollo deberán incluir obligatoriamente el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción.
- Con relación a las tierras, únicamente las no contaminadas excavadas durante las actividades de construcción, que se utilicen con fines de construcción en su estado natural en el lugar donde fueron extraídas, están exentas de cualquier autorización de gestión. Si el uso va a ser relleno de otras parcelas, éste debe ser ejecutado por un gestor autorizado para residuos de la construcción y demolición.

Fase de explotación:

- En cualquier caso, debe garantizarse que en la ejecución de la actividad se procederá mediante una gestión adecuada conforme a normativa de los residuos generados por la misma a través de la implantación de buenas prácticas en materia de reutilización-reciclaje-recogida selectiva de diferentes residuos generados (sólidos urbanos y asimilables, inertes, inertes industriales y peligrosos) así como a la disponibilidad de contenedores de reciclaje (vidrio, plástico, papel y cartón, orgánico...).
- Se dispondrán puntos limpios de transferencia para la recogida selectiva de residuos tanto peligrosos, como no peligrosos generados en los procesos productivos y su almacenamiento temporal previa entrega al gestor autorizado. Cada punto limpio dispondrá de un recito tipo cubeto vallado y cubierto para protección de las Residuos Peligrosos.

• **Contaminación acústica**

Durante la ejecución de las obras, se prevé un aumento de los niveles sonoros debido fundamentalmente al movimiento de maquinaria asociada a movimientos de tierra y al tráfico pesado en la obra. Para minimizar su incidencia, se implantarán las medidas necesarias en la maquinaria para evitar que se superen los límites establecidos. El nuevo desarrollo previsto incorpora nuevos focos de emisión, principalmente, la maquinaria de aspiración de los nuevos filtros de mangas que se van a instalar. Será necesario garantizar que los niveles sonoros recibidos por la población derivados de la fase explotación se encuentran dentro de los límites establecidos por la legislación.

Medidas preventivas y correctoras

Fase de desarrollo

- Se implantarán las medidas necesarias en la maquinaria para evitar que se superen los límites acústicos establecidos.

Fase de explotación

- Se garantizará el aislamiento acústico de las naves que alberguen equipos y/o actividades para asegurar que la emisión sonora en el exterior de la planta cumpla con los límites establecidos.
- Los equipos que se ubiquen a la intemperie estarán provistos de los medios de insonorización necesarios para garantizar que la emisión sonora en el exterior cumple con los límites establecidos.
- La maquinaria utilizada deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el RD 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.
- Se efectuarán operaciones periódicas de mantenimiento de la maquinaria a fin de cumplir lo establecido en el RD 1.367/2007 de 19 de octubre, en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, y demás normativa de aplicación.
- Todos los sistemas asociados a la minimización de la emisión de ruidos contarán con su correspondiente Plan de Mantenimiento que deberá ser correctamente cumplido y estar convenientemente registrado.
- El control de los impactos producidos por ruidos y vibraciones procedentes de la actividad se realizará conforme a lo dispuesto en el RD 1.367/2007 de 19 de octubre y en el D 6/2012.
- Los equipos de medidas de ruidos se ajustarán a lo establecido en el artículo 37 del D 6/2012.
- En caso de necesitar medidas correctoras adicionales para alcanzar los valores límite establecidos, estas deberán realizarse en el plazo de seis (6) meses desde la entrada en funcionamiento de las nuevas instalaciones previstas.
- Cualquier equipo industrial a instalar con carácter permanente al aire libre, sea de la naturaleza que sea, en la banda de 60 m en torno al perímetro de la planta industrial, no deberá superar los niveles de 91 dBA de potencia acústica (LwA) por unidad.
- Aquellos equipos que no incorporen los datos de potencia sonora acordes al primer punto en sus correspondientes fichas técnicas de fabricante deberán ser evaluados in situ mediante la citada Norma UNE 3744:2011 o aquella que la sustituya.
- Los equipos que no cumplan las condiciones anteriores deberán incorporar medidas de atenuación de las emisiones acústicas (silenciadores, encapsulamientos o apantallamientos) que acrediten la no superación en el exterior de los niveles especificados en el primer punto. Dichas medidas deberán estar documentadas en la ficha técnica de la instalación por parte del proveedor del equipo.
- Las medidas correctoras definidas para los nuevos focos industriales se aplicarán a los focos sonoros asociados a los equipos existentes en caso de ser sustituidos por nuevos equipos, considerando como existentes los ya aprobados en AAI/AL/094/MS3/17 y en las Modificaciones No Sustanciales aprobadas (hasta la fecha, MNS4 a MNS10).

- Con carácter general, a la instalación le serán de aplicación los objetivos de calidad acústica establecidos en la Tabla I del Decreto 6/2012, de 17 de enero. Igualmente, y dada su condición de instalación existente, deberá cumplir lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del citado Decreto.
- La instalación deberá adoptar las medidas necesarias para no transmitir al medio ambiente exterior, con exclusión del ruido de fondo, un nivel de ruido al exterior, expresado en dBA, valorado por su nivel de emisión y utilizando como índice de valoración el nivel percentil 10 (L10), superior a 75 dBA de 07:00 a 23:00 y de 70 dBA de 23:00 a 7:00.
- Cuando el ruido de fondo con la actividad ruidosa parada valorado por su nivel percentil 10 (L10), sea superior a los valores límite expresados en la tabla anterior, dicho ruido de fondo será considerado como valor límite máximo admisible para los niveles de emisión a exterior de la instalación.

- **Contaminación lumínica**

La actuación adaptará sus determinaciones a las previsiones establecidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3.3.4. INTEGRACIÓN EN LA PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN VIGENTE

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Tal y como se define en el artículo 51.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad de territorio de Andalucía, así como en el Reglamento general de dicha Ley, en su artículo 65.2, se establece que los Proyectos de Actuación Autonómico deberán justificar la concreta ubicación y delimitación de la actuación, su incidencia urbanística, territorial, ambiental y paisajística, y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente, así como asegurar el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto.

El Plan de Ordenación del Territorio del Almanzora, a pesar de estar formulado desde 2010, no cuenta en la actualidad con ningún tipo de aprobación, por lo que no existen posibles incompatibilidades con el presente documento. En la futura redacción y tramitación se deberán integrar las determinaciones que pueden afectar en el marco territorial a dicho planeamiento.

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

La pertenencia del ámbito a tres municipios diferentes, supone la consideración de los planeamientos generales de cada uno de ellos:

SITUACIÓN URBANÍSTICA

ZONA	Instr. Planeamiento	A.D	Adaptación LOUA
CANTORIA	Normas Subsidiarias	1.990	17-10-2008
PARTALOA	Delimitación Suelo Urbano	1.979	-
FINES	Normas Subsidiarias	1.986	-

- **Cantoria:**

El 17 de noviembre de 2008 se aprobó la Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias de 1990. En este documento los suelos incluidos en el ámbito presentan dos clasificaciones urbanísticas; suelo urbano consolidado para aquellos suelos coincidentes con las primeras instalaciones de Cosentino anexos a la autovía A-334 y el resto suelo no urbanizable de carácter natural o rural. En relación a los suelos se han tramitado dos modificaciones del planeamiento general del municipio:

- El 07/02/2001 se aprobó definitivamente una modificación que incorporó 201.098m² de suelo industrial correspondientes al Sector S-2 P.I. Cosentino, (cuyo Plan Parcial se aprobó definitivamente el 22/05/1990 y fue desarrollado completamente), clasificándolo como Suelo Urbano Consolidado. Además, incluía otros 73.600m² de suelo urbanizable para posteriores ampliaciones del complejo industrial.
- En 2005 se tramitó otra Modificación de las Normas Subsidiarias vinculada a los 73.600 m² previstos como suelo urbanizable en la anterior modificación, que se clasificaban como Suelo No Urbanizable, con el objeto de ampliar las instalaciones industriales como actuación de interés público.

En la actualidad se han iniciado los trabajos para la redacción del nuevo Plan General de Ordenación urbanística del municipio, habiendo finalizado ya el periodo de exposición pública de documento de Avance.

- **Partalao:**

El planeamiento general en el municipio de Partalao es la Delimitación de Suelo Urbano aprobada el 7 de marzo de 1979, aplicándose supletoriamente las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de planeamiento y complementarias en suelo no urbanizable de ámbito provincial, de la provincia de Almería aprobadas en 1.986.

El régimen aplicable a los suelos del ámbito incluidos en este municipio es el propio del Suelo No Urbanizable, sin que sobre él recaiga grado de protección alguna.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanísticas del municipio se encuentra en fase de tramitación, aunque no se prevé la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística a corto plazo.

- **Fines**

Este municipio cuenta con Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas en 1986, no habiendo sido adaptadas a la LOUA. Los suelos del ámbito incluidos en este municipio están clasificados como Suelo no urbanizable.

Se encuentra en redacción el nuevo Plan General de Ordenación urbanística de Fines, que fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Pleno de fecha 22 de mayo de 2019. No es previsible la aprobación definitiva de este documento a corto plazo.

De acuerdo al artículo 50.4 c) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía, la aprobación de este documento por la Administración de la Junta de Andalucía, cuyo objeto es la Declaración de Interés Autonómico, sus determinaciones vincularán directamente al instrumento de ordenación urbanística de los municipios afectados, que deberán incorporarlas mediante su innovación.

Las determinaciones de la Declaración de Interés Autonómico, por tanto, 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.

4. MEMORIA DE GESTIÓN

4.1. LAS ÁREAS FUNCIONALES

El ámbito de actuación se divide en varias unidades o áreas funcionales de dimensiones más reducidas que permiten la organización del ámbito en unidades de transformación urbanística para facilitar un desarrollo gradual y ordenado del ámbito.

Las áreas funcionales son unidades de transformación urbanística que permiten llevar a cabo una puesta en carga gradual de la actuación pretendida, con objeto de agilizar la ejecución y facilitar el desarrollo completo del ámbito de actuación. De este modo, se permite ejecutar independientemente áreas de menor tamaño, facilitando una mayor adaptación a las necesidades del proceso industrial de Cosentino en cada momento, garantizando así un elevado grado de flexibilidad y versatilidad de las áreas industriales.

La delimitación de las áreas funcionales se realiza atendiendo a diversos factores como la división en zonas de diversa naturaleza del ámbito de actuación (A y B), las características de los diversos sistemas estructurantes de la actuación, o el programa de necesidades previsto para el complejo industrial.

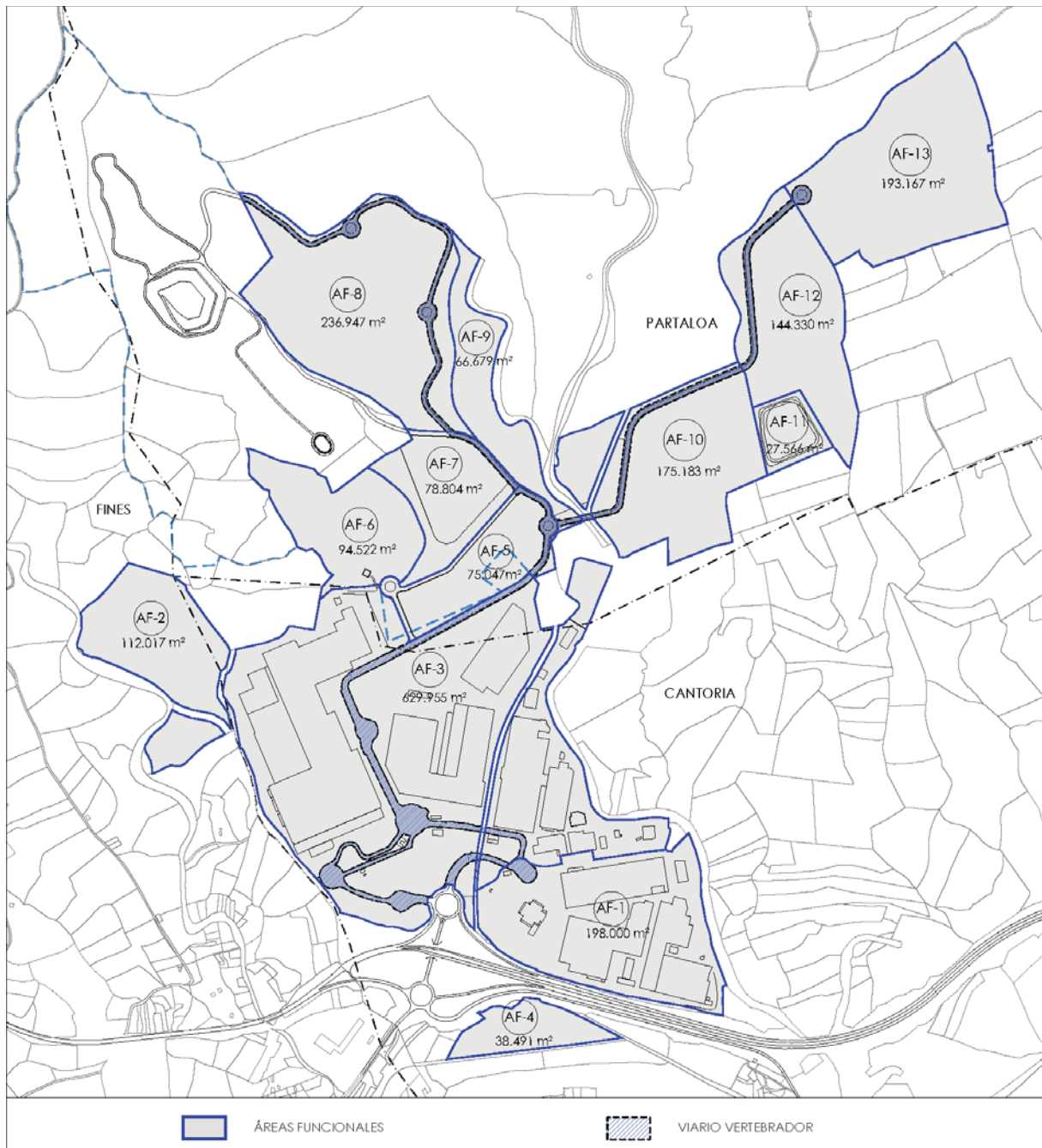
Se proponen 13 áreas funcionales cuya delimitación queda recogida en el Plano 2.7. "Áreas funcionales", identificadas como AF.

Con objeto de adaptarse a la realidad existente, a las necesidades productivas o a las soluciones técnicas del viario y las infraestructuras de servicios, se podrán producir trasvases de edificabilidades entre parcelas industriales de una misma área funcional, siempre que no se supere la edificabilidad máxima asignada a dicha área, o bien, entre diferentes áreas funcionales pertenecientes a la Zona B siempre que la diferencia respecto a la edificabilidad máxima asignada en el presente Proyecto de Actuación, no sea

superior a un 15 %, previa tramitación y aprobación de los estudios de detalle que complementen la ordenación de acuerdo al artículo 65.7 del Reglamento.

En el cuadro adjunto se detalla para cada área funcional, la Zona y Subzona a la que pertenece, su superficie, edificabilidad, superficie dotacional, diferenciando que parte está destinada a reservas públicas y reservas colectivas y el número de aparcamientos.

Zona Subzona	Área funcional	Sup. (m ²)	Edif. total (m ² t)	Superficie dotacional (m ²)			Aparc. (ud)
				Total	Públicas	Colectivas	
A1	AF-1	198.000	87.850	-	-	-	353
B1	AF-2	112.017	-	112.017	112.017	-	-
A2	AF-3	629.955	297.200	-	-	-	1.244
B4	AF-4	38.491	-	38.491	38.491	-	-
B2	AF-5	75.047	28.500	-	-	-	190
B2	AF-6	94.522	37.000	-	-	-	60
B2	AF-7	78.804	24.800	26.050	-	26.050	30
B2	AF-8	236.947	18.785	-	-	-	800
B2	AF-9	66.679	-	63.895	-	63.895	-
B3	AF-10	175.183	85.000	21.847	-	21.847	350
B3	AF-11	27.566	-	-	-	-	-
B3	AF-12	144.330	72.000	-	-	-	255
B3	AF-13	193.167	113.125	-	-	-	100
Total		2.070.708	764.260	262.300	150.508	117.792	3.382



Áreas funcionales

Con el objetivo de dotar de un grado de flexibilidad suficiente a la ordenación para permitir adaptarse en cada momento a las necesidades que la actividad industrial vaya requiriendo, se permite justificadamente el ajuste de ciertos parámetros de las áreas funcionales sin que sea necesario una modificación del presente Proyecto de Actuación, siempre que afecte a suelos incluidos en un solo termino municipal:

- La edificabilidad entre parcelas de una misma área funcional podrá redistribuirse, siempre que no se supere la edificabilidad máxima asignada a dicha área.
- Se permitirá realizar trasvases de edificabilidad entre diferentes áreas funcionales pertenecientes a la Zona B, siempre que la diferencia respecto a la edificabilidad establecida no sea superior a un 15 %.

- Las reservas previstas de aparcamientos podrán relocalizarse entre áreas funcionales, siempre que se garantice el cumplimiento de la reserva mínima obligatoria en el total del ámbito del Proyecto de Actuación.

Las determinaciones generales de cada área funcional se expresan en las fichas del Anexo I de la normativa urbanística, incluyendo, de acuerdo a sus características derivadas de la Zona de la Declaración de Interés Autonómico a la que pertenecen, los datos identificativos, las características principales (superficie, edificabilidad máxima, sistema estructurantes, reservas de dotaciones y programación) las determinaciones de su ordenación pormenorizada completa, así como otras condiciones de ordenación.

En el cuadro resumen adjunto, se incluyen los parámetros básicos de cada área funcional, detallando las diferentes parcelas que constituyen cada unidad. Las características de las parcelas industriales y la superficie de viario tienen carácter orientativo, pudiendo ser ajustadas en los proyectos de edificación y obras de urbanización complementarias.

Área funcional	Parcelas	Usos	Sup. (m ²)	Edif. total (m ² t)	Dotaciones públicas (m ²)	Dotaciones colectivas (m ²)	Viario vertebrador (m ²)	Aparcamientos (ud)
AF-1	I-01	Industria y almacenamiento	194.907	87.850				353
	V	Viario vertebrador	3.093	-		-	3.093	-
TOTAL AF-1			198.000	87.850		-	3.093	353
AF-2	Dp-01	Espacios libres	112.017		112.017			-
TOTAL AF-2			112.017		112.017			
AF-3	I-02	Industria y almacenamiento	3.352	-	-	-	-	82
	I-03	Industria y almacenamiento	5.635	878	-	-	-	118
	I-04	Industria y almacenamiento	109.909	55.208	-	-	-	30
	I-05	Industria y almacenamiento	5.615	-	-	-	-	83
	I-06	Industria y almacenamiento	35.428	3.550	-	-	-	639
	I-07	Industria y almacenamiento	14.792	-	-	-	-	120
	I-08	Industria y almacenamiento	4.712	290	-	-	-	26
	I-09	Industria y almacenamiento	179.605	93.618	-	-	-	65
	I-10	Industria y almacenamiento	211.291	143.656	-	-	-	81
	S-01	Infraestructuras	1.295		-	-	-	-
	S-02	Infraestructuras	12.574		-	-	-	-
	V	Viario vertebrador	45.747		-	-	45.747	-
TOTAL AF-3			629.955	297.200			45.747	1.244

Área funcional	Parcelas	Usos	Sup. (m ²)	Edif. total (m ² t)	Dotaciones públicas (m ²)	Dotaciones colectivas (m ²)	Viarío vertebrador (m ²)	Aparcamientos (ud)
AF-4	Dp-02	Equipamiento	38.491	-	38.491	-	-	-
TOTAL AF-4			38.491		38.491	-	-	-
AF-5	I-11	Industria y almacenamiento	58.826	28.000	-	-	-	150
	I-12	Industria y almacenamiento	1.491	500	-	-	-	40
	Vd	Viarío distribuidor	8.684	-	-	-	-	-
	V	Viarío vertebrador	6.046	-	-	-	6.046	-
TOTAL AF-5			75.047	28.500			6.046	190
AF-6	I-13	Industria y almacenamiento	94.262	37.000				60
	S-03	Infraestructuras	260					
TOTAL AF-6			94.522	37.000	-	-	-	60
AF-7	I-14	Industria y almacenamiento	47.474	24.800	-	-	-	30
	Dc-01	Espacios libres	26.050	-	-	26.050	-	-
	V	Viarío vertebrador	5.280	-	-	-	5.280	-
TOTAL AF-7			78.804	24.800	-	26.050	5.280	30
AF-8	I-15	Industria y almacenamiento	192.018	17.785	-	-	-	500
	I-16	Industria y almacenamiento	21.212	1.000	-	-	-	300
	V	Viarío vertebrador	23.717	-	-	-	23.717	-
TOTAL AF-8			236.947	18.785	-	-	23.717	800
AF-9	Dc-02	Espacios libres	63.895	-	-	63.895	-	-
	V	Viarío vertebrador	2.784	-	-	-	2.784	-
TOTAL AF-9			66.679	-	-	63.895	2.784	-
AF-10	I-17	Industria y almacenamiento	130.426	84.500				350
	I-21	Industria y almacenamiento	2.967	500				
	Dc-03	Espacios libres	21.847	-		21.847		
	V	Viarío vertebrador	14.943	-			14.943	
TOTAL AF-10			175.183	85.000	-	21.847	14.943	350
AF-11	S-04	Infraestructuras	27.566		-	-	-	-
TOTAL AF-11			27.566	-				-
AF-12	I-18	Industria y almacenamiento	117.569	71.000	-	-	-	30
	I-19	Industria y almacenamiento	18.223	1.000	-	-	-	225
	V	Viarío vertebrador	8.538	-	-	-	8.538	-
TOTAL AF-12			144.330	72.000	-	-	8.538	255
AF-13	I-20	Industria y almacenamiento	191.098	113.125	-	-	-	100
	V	Viarío vertebrador	2.069	-	-	-	2.069	-
TOTAL AF-13			193.167	113.125	-	-	2.069	100
TOTAL			2.070.708	764.260	150.508	111.792	112.217	3.382

4.2. DESARROLLO DE LAS ÁREAS FUNCIONALES

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.

Previamente a la utilización de las instalaciones y el inicio de la actividad industrial de cada área funcional, se deberán haber llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- **Cesión participación en plusvalías urbanísticas**

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, de acuerdo a lo estipulado en la DIA. El cumplimiento de este deber se devengará con ocasión del otorgamiento de las licencias de obras referidas a las distintas áreas funcionales.

- **Reserva y ejecución de las reservas de dotaciones, viario vertebrador y sistemas de infraestructuras principal.**

- Reservas dotacionales

Será necesario reservar, ejecutar y, en el caso de las dotaciones públicas, ceder a la administración que corresponda, los terrenos calificados como reservas dotacionales, así como las unidades de aparcamientos necesarias para alcanzar el estándar aplicable acorde al uso característico de estos terrenos.

Desde la aprobación de la Declaración de Interés Autonómico, el municipio correspondiente puede 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.

En cualquier etapa del desarrollo, se deberá garantizar el nivel de reserva de suelo mínimo de dotaciones exigido para la actuación. Estas reservas podrán realizarse conforme se vayan desarrollando las diferentes áreas funcionales, siendo proporcionales a éstas. Es decir, será necesario que en todo momento exista un 14 % del total de la superficie puesta en funcionamiento en las Zonas A2 y B, destinado a usos dotacionales. Igualmente se debe prever el número mínimo de plazas de aparcamientos exigidos, cuyo cumplimiento podrá justificarse mediante su localización en otras áreas funcionales, siempre que el total de plazas puestas en funcionamiento cumpla la dotación total correspondiente a las áreas funcionales en carga.

Las reservas de dotaciones públicas y colectivas requerirán la redacción y tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización. Las bolsas de aparcamientos se desarrollarán mediante el proyecto de obras de urbanización que acompañe a las obras de edificación de cada área funcional.

- Sistema viario vertebrador y sistema de infraestructuras principal

Los nuevos sistemas estructurantes podrán ejecutarse gradualmente conforme se desarrolle el área funcional en el que están incluidos, con la excepción del caso en que, por necesidades del proceso industrial, se opte por desarrollar áreas funcionales que dependen para su acceso y servicio de la puesta en carga previa de otras unidades. En tal ocasión, se deberán ejecutar los tramos que sean necesarios de los diferentes sistemas para garantizar el adecuado desarrollo del área funcional, independientemente que estén contenidos en otras áreas funcionales.

La ejecución del viario vertebrador y el sistema de infraestructuras principal, requerirá la previa redacción y tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

• **Edificación y obras complementarias de urbanización**

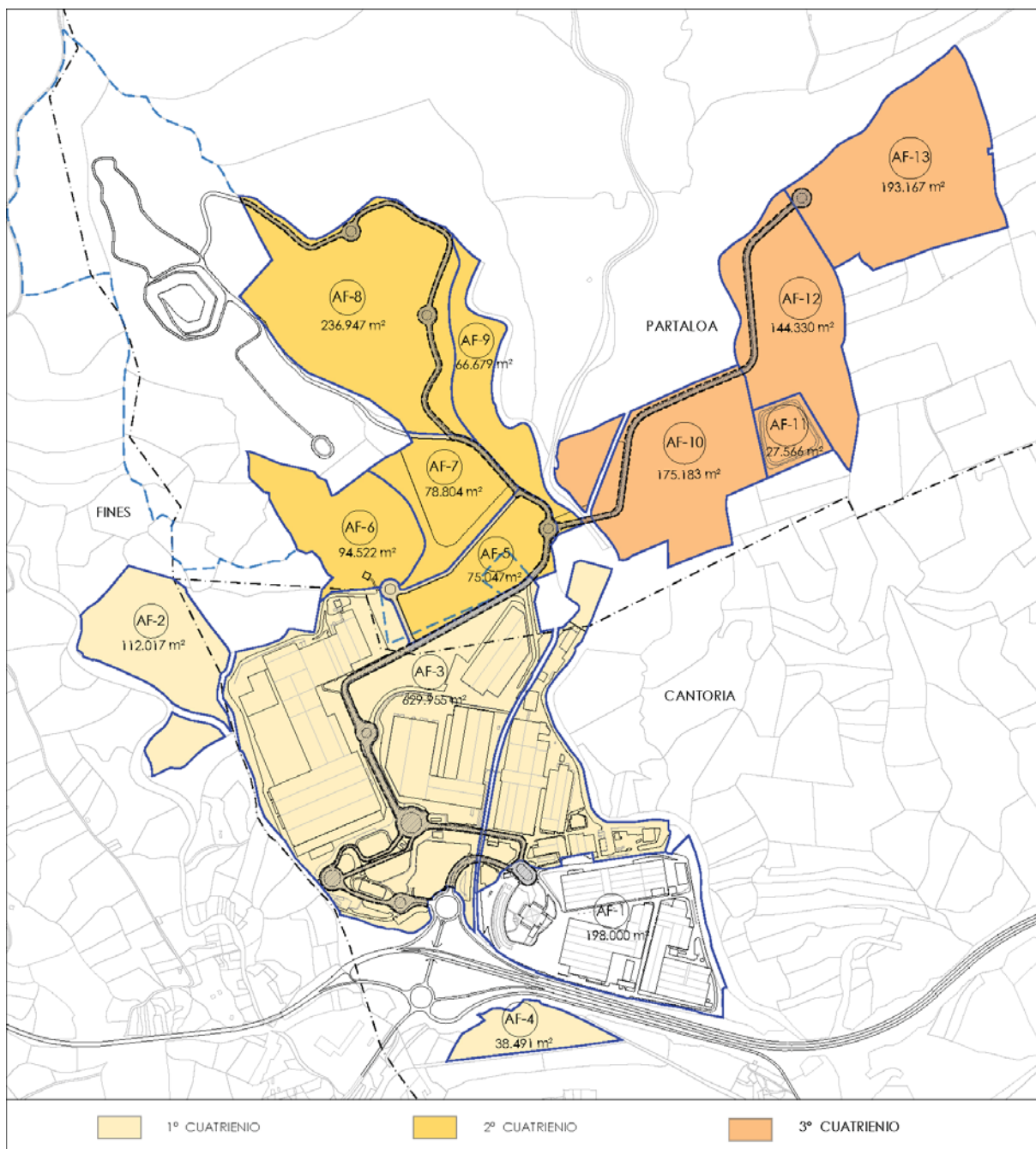
Las obras de construcción, edificación e instalación precisarán de la obtención de las correspondientes licencias municipales, que incluirán las obras complementarias de urbanización interna de cada área funcional hasta su conexión con las redes generales contempladas.

Podrán habilitarse las obras simultáneas de edificación con las de urbanización de las reservas dotacionales, el viario vertebrador y el sistema de infraestructura principal, siempre que se encuentren aprobados los correspondientes Proyectos de Urbanización y tales obras se encuentren en estado de ejecución.

4.3. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Los plazos de programación para el desarrollo de las diferentes áreas funcionales que constituyen el ámbito de actuación son los siguientes:

PROGRAMACIÓN	
Área funcional	Plazos
AF-1	-
AF-2	1er cuatrienio
AF-3	1er cuatrienio
AF-4	1er cuatrienio
AF-5	2º cuatrienio
AF-6	2º cuatrienio
AF-7	2º cuatrienio
AF-8	2º cuatrienio
AF-9	2º cuatrienio
AF-10	3º cuatrienio
AF-11	3º cuatrienio
AF-12	3º cuatrienio
AF-13	3º cuatrienio



Programación

• **1er cuatrienio:**

En el primer cuatrienio desde la aprobación del Proyecto de Actuación Autónoma se programan las siguientes actuaciones:

- Presentación del Proyecto de Urbanización del viario vertebrador y los sistemas de infraestructuras principales, en un plazo máximo de 12 meses desde la aprobación del Proyecto de Actuación Autónoma.

- Presentación de los Proyectos de Urbanización de las reservas dotacionales públicas situadas en las áreas funcionales AF-2 y AF-4, en un plazo máximo de 12 meses desde la aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico.
- Obras de urbanización del sistema viario vertebrador y de los sistemas de infraestructuras principales necesarias para dar servicio a la AF-3.
- Obras de urbanización de las reservas dotacionales públicas situadas en las áreas funcionales AF-2 y AF-4.
- Cesión a la administración que corresponda de las reservas dotacionales públicas situadas en las áreas funcionales AF-2 y AF-4. (Desde la aprobación de la DIA, el municipio correspondiente puede instar a Grupo Cosentino para que formalice esta cesión, quedando el Promotor comprometido a su completa ejecución y urbanización conforme al proyecto que al efecto se apruebe)

- **2do cuatrienio:**

En el segundo cuatrienio desde la aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico se programan las siguientes actuaciones:

- Obras de urbanización del sistema viario vertebrador y de los sistemas de infraestructuras principales necesarias para dar servicio a las áreas funcionales AF-5, AF-6, AF-7, AF-8 y AF-9.
- Aprobación de los Proyectos de Urbanización de las reservas dotacionales colectivas situadas en las áreas funcionales AF-7 y AF-9.

- **3er cuatrienio:**

En el tercer cuatrienio desde la aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico se programan las siguientes actuaciones:

- Obras de urbanización del sistema viario vertebrador y de los sistemas de infraestructuras principales necesarias para dar servicio a las áreas funcionales AF-10, AF-11, AF-12 y AF-13.
- Aprobación de los Proyectos de Urbanización de las reservas dotacionales colectivas situadas en el área funcional AF-10.

En respuesta a las necesidades del proceso productivo del complejo industrial, podrá adelantarse el desarrollo de áreas funcionales, siempre que se garantice la adecuada accesibilidad, el conveniente servicio de infraestructuras y la correspondiente reserva correspondiente de dotaciones y plazas de aparcamientos.

Cuando se opte por desarrollar áreas funcionales que dependen para su acceso, servicio o reserva de dotaciones, de la puesta en carga previa de otras unidades, se deberán ejecutar los tramos o superficies que sean necesarios de los diferentes sistemas para garantizar el adecuado desarrollo del área funcional, independientemente que estén contenidos en otras áreas funcionales. Igualmente, se podrán desarrollar varias áreas funcionales de modo simultáneo, siempre que se garantice el cumplimiento de los deberes y obligaciones correspondientes.

5. MEMORIA ECONÓMICA

Conforme al artículo 57 de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el Proyecto de Actuación Autonómico incorporará aquellas determinaciones propias del instrumento de ordenación urbanística que sean necesarias para permitir la actuación urbanizadora que se pretenda llevar a cabo. Por tanto, el documento técnico necesario para la Declaración de Interés Autonómico deberá contener, conforme a lo establecido en el artículo 62 de la mencionada Ley un estudio económico financiero, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

La Declaración de Interés Autonómico ya incorpora en los apartados 6 y 7 de su memoria un estudio económico financiero en el que se detallan los costes de la operación urbanizadora y la capacidad económica del Promotor, así como un informe de sostenibilidad económica en el que se pondera el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes.

Atendiendo a la naturaleza de la actuación y que el objeto del presente Proyecto de Actuación Autonómico no es otro que establecer la ordenación detallada del ámbito, el contenido tanto del estudio financiero como el del informe de sostenibilidad económica, no variarían en relación a los ya recogidos en la Declaración de Interés Autonómico. En este sentido en el presente documento únicamente se incorpora una memoria de viabilidad económica

5.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización del ámbito, los correspondientes a las obras de infraestructuras y servicios exteriores que resultan precisos tanto para la conexión adecuada de las redes del ámbito a las generales, así como el resto de conceptos que engloban, de conformidad con el artículo 113 de la LOUA y el artículo 65.3 del Reglamento.

5.1.1. GASTOS DE URBANIZACIÓN

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización del ámbito, los correspondientes a las obras de infraestructuras y servicios exteriores que resultan precisos tanto para la conexión adecuada de las redes del ámbito a las generales, como el resto de conceptos que engloban los denominados gastos de urbanización.

OBRAS DE URBANIZACIÓN

Corresponderá a los necesarios y preceptivos Proyectos técnicos definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo del ámbito.

En el cálculo de los costes de urbanización se contempla por un lado los suelos que necesiten algún tipo de actuación parcial para que cuenten con los servicios urbanísticos necesarios y suficientes de acuerdo con la situación de urbanizado (Subzona A2) y por otro los terrenos que, teniendo aún la situación de rural, se contempla su transformación urbanística como actuación de nueva urbanización (Zona B).

En este sentido las superficies totales a urbanizar consideradas son las siguientes:

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES ZONAS

Zona	Superficie total (m ²)	Superficie pendiente urbanización (m ²)
Zona A (Subzona A1)	636.523	63.652
Zona B (Subzonas B1, B2, B3,B4)	1.236.185	1.236.185
Total	1.872.185	1.299.837

Partiendo de estos parámetros, se han valorado tanto las obras de urbanización interiores como las cargas de infraestructuras de carácter general y las ampliaciones y conexiones a las redes existentes.

TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN

		€
Urbanización		34.013.519
Zona A	10 €/m ²	636.523
Zona B	27 €/m ²	33.376.996
Otros costes exteriores		1.700.676
Total PEM		35.714.195
Gastos generales + B.Industrial (19%)		6.785.697
Total obras de urbanización		42.499.892
Ratio €/m ²		22,69

I. OTROS COSTES

Igualmente se realiza una aproximación a los gastos derivados de honorarios técnicos, costes de tramitación y gestión y costes financieros.

OTROS GASTOS

	€
Honorarios documentos técnicos	892.855
Tramitación y gestión	424.999
Costes financieros	1.071.426
Total	2.389.280

II. TOTAL COSTES

Con los costes parciales anteriores se tiene un coste total de la operación urbanizadora:

TOTAL COSTES OPERACIÓN URBANIZADORA

	€
Obras Urbanización	42.499.892
Otros gastos	2.389.280
Total	44.889.172
Ratio €/m ²	23,97

5.2. INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Declaración de Interés Autonómico ya incorpora en el apartado 7 de su memoria un informe de sostenibilidad económica en el que se pondera el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes.

Teniendo en cuenta las singulares características de la actuación y que el objeto del presente Proyecto de Actuación Autonómico es establecer la ordenación detallada del ámbito y que por tanto, no supone alteración de los principales parámetros en cuanto a superficies, edificabilidades y reservas de dotaciones, el contenido del informe de sostenibilidad económica, no varía en relación a lo ya recogido en la Declaración de Interés Autonómico.

Atendiendo a que no existen costes de mantenimiento de los servicios urbanos imputables a la administración, se determina un balance positivo para la Hacienda Pública como consecuencia del desarrollo de la actuación. Considerando únicamente los ingresos de carácter periódico, el impacto en la Hacienda Pública Local de la actuación es claramente positivo, dado que no se genera ningún coste de mantenimiento y prestación de sus servicios.

Además, se deben tener en cuenta los ingresos adicionales por la participación en las plusvalías urbanísticas, así como los ingresos provenientes de impuestos de un único pago, que sitúan a la actuación en un claro ejemplo de desarrollo beneficioso para las administraciones municipales implicadas.

5.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación Urbana, en su artículo 22.5 se indica que:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica, e términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación...”

El análisis de la viabilidad económica debe atender a la especial naturaleza de la actuación urbanizadora que nos ocupa, así como las singulares características del proyecto de Cosentino, que han permitido su Declaración como Inversión Empresarial de Interés Estratégico para Andalucía (BOJA nº148), mediante Acuerdo de la Comisión Delegada para asuntos Económicos de 16 de julio de 2019, publicado el 2 de agosto de 2019.

En la memoria que sirvió para justificar la Declaración como inversión de Interés Económico queda suficientemente acreditada la viabilidad del proyecto de Cosentino.

El importe total de la inversión que se pretende asciende a 719 millones de Euros que se desglosa en 466 millones de Euros para Dekton® y 253 para Silestone®. Estos importes ya incorporan las inversiones en instalaciones auxiliares necesarias para el funcionamiento de las nuevas líneas de producción, así como la totalidad de la actuación urbanizadora que nos ocupa.

Las inversiones están planificadas para el periodo que comprende desde el 2019 hasta el 2037, lo que suponen una inversión media de 37,84 MM de Euros por cada año del plan de inversiones.

En la Memoria para la Declaración de Interés Estratégico para Andalucía, se incluye en el punto 5 un análisis detallado del retorno de cada una de las líneas productivas que configuran la nueva inversión, siendo el plazo medio de pay back de 5,77 años. Igualmente se refiere la tasa de rentabilidad de cada una de las líneas productivas que se contienen en la planificación inversora, la rentabilidad media por línea de producto Silestone[®] y Dekton[®], y la rentabilidad conjunta de todo el Proyecto que asciende a un 21%.

Finalmente, en el punto 6 de la mencionada Memoria se justifica y acredita que COSENTINO cuenta con una financiación de 70 millones de euros concedida por el Banco Europeo de Inversiones y de 278 millones de Euros otorgada por 12 entidades financieras. Adicionalmente otros organismos públicos tienen concedidas líneas de financiación por una cifra cercana a los 60 millones de euros.

6. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Para garantizar la participación ciudadana prevista por ley se ha dado cumplimiento al preceptivo trámite de información pública y se han requerido los informes y dictámenes de las entidades administrativas gestoras de los intereses públicos, los ayuntamientos de los términos municipales en los que se ubica el proyecto, así como a las Administraciones Públicas afectadas.

Durante el trámite de información pública no se ha recibido alegación alguna, si bien el presente Proyecto de Actuación Autonómico ha incorporado las correcciones, observaciones y el condicionado de los informes sectoriales remitidos por las entidades públicas afectadas.