
**PROYECTO DE ACTUACION DE
ADAPTACIÓN DE NAVE EXISTENTE A PLANTA
MEZCLADORA DE FERTILIZANTES junto a
Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32,
Paraje de la RAMBLA DEL CABO
T. M. de ADRA (Almería)**

PROMOTOR: AGROALKIMIA S.L.

ARQUITECTO: JOSE LUIS REMACHO SANCHEZ



INDICE.

MEMORIA:

1.- Identificación Promotor.

2.- Descripción detallada de la actividad.

2.1.- Actividad.

2.2.- Situación y emplazamiento.

2.3.- Caracterización física y jurídica de los terrenos.

2.4.- Características socioeconómicas de la actividad.

2.5.- Características de las edificaciones, construcciones e instalaciones que integre, con la inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

2.6.- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación de las fases en que se divida la ejecución.

3.- Justificación y fundamentación de la actuación.

3.1.- Utilidad pública o interés social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano.

3.2.- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable y justificación de la ubicación concreta propuesta.

3.3.- Compatibilidad de la actuación con el régimen de suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

3.4.- Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.

3.5.- Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

3.6.- Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.

3.7.- Viabilidad económico-financiera de la actuación.

3.8.- Plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

4.- Obligaciones asumidas por el Promotor de la actividad.

4.1.- Las correspondientes a los deberes legales derivados de la clase de suelo no urbanizable.

4.2.- Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos de suelo no urbanizable que justifican su autorización.

4.3.- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, conforme al artículo 22.5 de la Ley.

4.4.- Solicitud de Licencia Urbanística en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32. Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

ANEJOS:

Anejo 1.- Ficha Urbanística.

Anejo 2.- Justificación de la incidencia ambiental y medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales de la actividad.

Anejo 3.- Justificación de la caracterización jurídica de los terrenos.

3.1.- Contrato de Compraventa.

3.2.- Nota Simple

PLANOS:

Plano 1.- Situación Referido a las Normas Subsidiarias. Escala 1/5.000.

Plano 2.- Situación Referido a Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias. Escala 1/5.000.

Plano 3.- Parcela Acotada, Viario y Entorno. Escala 1/500.

Plano 4.- Parcela: Infraestructuras. Escala 1/500.

Plano 5.- Planta Baja Actual de Cotas y Superficies. Escala 1/150.

Plano 6.- Planta Primera Actual de Cotas y Superficies. Escala 1/150.

Plano 7.- Planta Baja Proyectada de Cotas y Superficies. Escala 1/150.

Plano 8.- Planta Primera Proyectada de Cotas y Superficies. Escala 1/150.

Plano 9.- Sección Longitudinal y Transversal Actual y Proyectada. Escala 1/150.

Plano 10.- Alzado Norte, Sur, Este y Oeste Actual y Proyectado. Escala 1/150.



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32, Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

MEMORIA



1.- IDENTIFICACION PROMOTOR.

Se desarrolla el presente Proyecto de Actuación a petición de Don José Manuel Suárez Sierra, con N.I.F.: [REDACTED] y domicilio en Avenida de Trafalgar C.F. Nº 12, 3º F, de Adra (Almería) en nombre y representación de la mercantil “AGROALKIMIA S. L.”, con C.I.F. Nº: [REDACTED] y domicilio social en Rambla del Cabo s/n, de La Curva, 04770, T.M. de Adra (Almería).

2.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTIVIDAD.

2.1.- Actividad.

La Nave Industrial existente se encuentra en la actualidad tal y como se refleja en los Planos de Estado Actual, y ha tenido con anterioridad el uso de Almacén de Maderas durante más de veinticinco años.

El Proyecto de Actuación es consecuencia del encargo efectuado en su día por AGROALKIMIA S.L., con objeto de desarrollar el diseño de “ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES”, en la que se mezclan y envasan productos químicos con el fin de uso como fertilizantes líquidos y bioestimulantes enfocados para su uso en agricultura ecológica.

Para el desarrollo de la actividad se aplicarán técnicas de modelado molecular computacional, empleadas en la industria farmacéutica en I+D y traídas a la agricultura ecológica para reducir el uso de químicos en ensayos, ya que se realizarán estudios computacionales de ecotoxicidad y actividad. Se realizarán ensayos experimentales en el laboratorio, en función de los datos computacionales obtenidos previamente. Una vez validados los resultados se buscará el proceso mas óptimo para la producción de los productos, de este modo se conseguirán productos mucho más eficientes, seguros y ecológicos.

Con objeto de dar soluciones a los problemas del sector agrícola, la empresa cuenta para ello con productos de calidad y un alto estándar de tecnificación y especialización como son:

Mejoras del suelo, Mejoras de cosecha, Bioestimulantes, Especialidades, Micronutrientes y NPK Cristalinos.

Destacando que, por agrupación de familia de productos de residuo 0 son los más producidos por parte de la empresa con un 55,08 % sobre el total de su producción, seguido de NPK y los abonos simples con un 18,30 % y un 16,46 % respectivamente

El presente proyecto será necesario para obtener de los correspondientes organismos competentes las legalizaciones o autorizaciones necesarias para el funcionamiento de la actividad proyectada.

Para la redacción del Proyecto desarrollado y pendiente de la aprobación del Proyecto de Actuación presente, se ha tenido en cuenta la siguiente reglamentación:

- Instrucciones para la Redacción de Proyectos.
- Ley 7/2.007 de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.
- Cumplimiento del RSCIEI para Planta Mezcladora de Fertilizantes.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

2.2.- Situación y Emplazamiento.

La actuación se pretende realizar en Adra (Almería), estando ubicada la Nave en suelo no urbanizable. La Nave Industrial se encuentra completamente ejecutada, y ha tenido con anterioridad



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32. Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

Por todo ello, se redacta el presente Proyecto de Actuación, para la implantación de una Actuación Extraordinaria en Suelo Rústico conforme al contenido del Artículo 33 y Artículo 72 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como del planeamiento vigente y normativa sectorial de aplicación.

En el presente Proyecto de Actuación concurre el requisito de utilidad pública y el interés social de la actividad que se pretende desarrollar.

Para la justificación de la caracterización jurídica de los terrenos en el Anejo 3.1 se adjunta fotocopia de Contrato de Compraventa, y en el Anejo 3.2 se adjunta fotocopia de la Nota Simple (Escritura de Propiedad de los terrenos).

2.4.- Características socioeconómicas de la actividad.

La actividad consiste en la adaptación de la nave existente, que ha tenido con anterioridad el uso de almacén de maderas, al uso de Planta Mezcladora de Fertilizantes, y que en la actualidad cuenta con todas las infraestructuras necesarias para la fabricación y posterior comercialización de todos sus productos.

En el presente proyecto de adaptación se desarrollarán todas las instalaciones necesarias para el completo funcionamiento del uso al cual se destinan.

La actividad consiste principalmente en la mezcla y envasado de productos químicos con el fin de uso como fertilizantes líquidos y bioestimulantes enfocados para su uso en agricultura ecológica.

Andalucía es la principal Comunidad Autónoma productora de frutas y hortalizas en España, destacando la provincia de Almería como uno de los principales exponentes a nivel europeo, y probablemente mundial, de la agricultura intensiva bajo plástico. El desarrollo sin precedentes de esta actividad agrícola en la región ha permitido convertirla en uno de los cuatro pilares económicos de la comunidad.

Se prevé por tanto, con los datos que maneja la empresa y con el análisis que se transcribe en el presente documento, que una vez puesta en marcha el conjunto de la actividad con todas sus instalaciones contempladas, se generarán tanto puestos de trabajo directos como indirectos.

Será un impulso económico al sector agrícola predominante en la zona, y principalmente al Municipio de Adra.

Así mismo, durante la fase de ejecución de las obras se emplearán materiales, medios y mano de obra del Término Municipal de Adra y de poblaciones cercanas.

2.5.- Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

Se adjunta a continuación el cuadro de superficies útiles y construidas de la Nave existente:



Superficies útiles y construidas por planta (actuales)

| Designación | Superficie útil (m ²) | Superficie construida (m ²) |
|----------------|-----------------------------------|---|
| Planta Baja | 1.100,76 | 1.137,60 |
| Planta Primera | 40,81 | 42,88 |
| TOTAL | 1.141,57 | 1.180,48 |

Tras el Proyecto de Adaptación a redactar el cuadro de superficies útiles y construidas de la Nave Adaptada será el siguiente:

Superficies útiles y construidas por planta (proyectadas)

| Designación | Superficie útil (m ²) | Superficie construida (m ²) |
|----------------|-----------------------------------|---|
| Planta Baja | 1.100,14 | 1.137,60 |
| Planta Primera | 40,67 | 42,88 |
| TOTAL | 1.140,81 | 1.180,48 |

La Nave Industrial existente se encuentra en la actualidad tal y como se refleja en los Planos de Estado Actual, y ha tenido el uso de Almacén de Maderas. Se realiza una mínima intervención en el interior y en el exterior de la nave, en la misma parcela objeto del proyecto, dirigida principalmente a la incorporación de la maquinaria necesaria para el desarrollo de la actividad, y a la reforma de las instalaciones derivadas de la misma, tales como la eléctrica, fontanería, contraincendios, etc. (contemplada y desarrollada en el proyecto de Adaptación de la Nave).

La planta proyectada en la Nave, es un espacio diáfano en dónde se desarrolla una zona de estanterías con los productos acabados una vez finalizado el proceso de elaboración y envasado de los mismos. La zona situada al fondo de la nave es en la que se lleva a cabo la producción propiamente dicha, en ella se ubican las mezcladoras, reactores, tuberías, válvulas, canalizaciones de interconexión, cuadros de control, silos de envasado, etc, necesarios para el envasado del producto final. Para el acceso a la parte superior de la maquinaria de producción dónde se sitúan los reactores, se instala una sub-estructura metálica con barandillas de seguridad y anclada a la cimentación existente. Toda la maquinaria será instalada siguiendo las indicaciones del fabricante en cuanto a seguridad y estabilidad, asimismo se procederá a las revisiones periódicas que le sean preceptivas. Junto a los reactores se dispone de una ducha de emergencia con lavaojos como medida de seguridad para los operarios. Debido a la altura de la nave existente, la zona administrativa que recae junto a la puerta de acceso, se desarrolla en planta baja y planta primera, ambas con la misma superficie. En dicha zona se modifica la distribución existente. En la planta baja se sitúa la sala de ventas y administración con acceso a la sala de contabilidad, y desde ésta última a un archivo. Se proyecta un núcleo de aseos con dos aseos uno de ellos adaptado que dispone de zona de ducha adaptada, con acceso directo desde la zona diáfana dónde se sitúan las estanterías. A través de una escalera se comunica con la planta primera en la que se proyecta el laboratorio dónde se realizan los ensayos y que cuenta con los equipos instrumentales e informáticos necesarios para la actividad a desarrollar, un archivo y un aseo, todas las estancias con accesos independientes desde el paso común.

En el exterior de la Nave, en la zona denominada Cobertizo-2, se sitúan los depósitos de agua con grupo de presión, de Residuos y de almacenamiento, así como un decantador de almacenado y decantado y un depósito estanco de destino de recogida de aguas residuales generadas en el mezclado y en la zona de administración.

La actividad comercial solamente se realiza en la sala de ventas y administración.



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32, Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

Las características constructivas de la actuación previstas en la Nave a adaptar se definirán en el correspondiente Proyecto de Adaptación.

2.6.- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación de las fases en que se divida la ejecución.

Se pretende iniciar las obras en el momento en que se disponga de las correspondientes autorizaciones administrativas y urbanísticas.

El plazo estimado para la ejecución de las obras de la presente Actuación es de dos meses desde la fecha de inicio de las mismas. La ejecución se realizará en una única fase.

3.- JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

3.1.- Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano.

Si analizamos la actividad que se pretende desarrollar, se llega a la conclusión que la ubicación elegida es óptima, ya que la Nave existente se encuentra ubicada cerca de la conexión con la Autovía del Mediterráneo A-7, junto al nudo de enlace con la Carretera Autonómica A-347, y separada de la zona residenciales del núcleo urbano de La Curva en el término municipal de Adra.

La actividad a desarrollar generará tantos puestos de trabajo directos como indirectos. Contratando principalmente a personas empadronadas en el municipio de Adra.

La actividad está dirigida a la agricultura ecológica, un sector dominante en el municipio y del cual depende en mayor o menor medida, la gran mayoría de la población.

Conforme al Artículo 22. Actuaciones extraordinarias de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.

2. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

Artículo 30. Actuaciones extraordinarias del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

1. Conforme al artículo 22.1 de la Ley, en suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32, Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural algunas tales como:

2. Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:

a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.

b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:

1º. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.

2º. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.

Agroalkimia S. L., está considerada por su actividad, desarrollo, facturación e implantación en el mercado nacional y exterior como una empresa estratégica para el municipio de Adra.

3º. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.

4º. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.

5º. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.

Este apartado tal y como se ha expresado con anterioridad está garantizado en la actividad que nos ocupa.

3. Son usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano los que supongan el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población y los que así se consideren en la normativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

4. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las actuaciones extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de dotaciones, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

Conforme a lo dispuesto en el mismo artículo, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre éstas y las actuaciones extraordinarias. A estos efectos se establecen las siguientes condiciones de implantación:

a) Con carácter general, podrá autorizarse una vivienda por actuación cuando sea necesaria para su desarrollo económico y se justifique en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control. Excepcionalmente, podrá autorizarse un número mayor para las actuaciones que motiven una necesidad diferente y cumplan igualmente con las siguientes condiciones.

b) Que la vivienda y la actuación extraordinaria se desarrollen en la misma finca.

c) Que la ejecución de la vivienda suponga una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación con los ingresos que genera la actuación.

d) Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria. A estos efectos serán de aplicación las condiciones que se establecen en el artículo 29.3 y 4

5. Cuando la normativa sectorial que resulte de aplicación establezca requisitos que condicionen la implantación de la actuación extraordinaria, deberá acreditarse el cumplimiento de estos en el trámite de autorización previa.

3.2.- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta.

Debido a la finalidad del proyecto, se requiere una importante superficie para el correcto desarrollo de la actividad propuesta y resulta totalmente procedente tanto la ubicación escogida



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32. Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

como la superficie de la parcela. La localización idónea para este tipo específico de actividad requiere un entorno adecuado para las instalaciones a realizar. Se ha de tener en cuenta que las instalaciones a proyectar son incompatibles con el uso residencial, lo que implica la necesidad de ubicarlas aisladamente y en terrenos apropiados para su funcionamiento.

Al tratarse de una Nave Industrial existente y que ha mantenido la actividad de almacén de maderas durante más de veinte años, resulta una construcción consolidada, por lo que el impacto medio ambiental es nulo. La adaptación al nuevo uso proyectado que se pretende realizar es mínima, y básicamente consiste en la implantación de la maquinaria necesaria para el desarrollo de la actividad, y la adaptación de las instalaciones existentes al nuevo uso proyectado.

En ningún caso se aumenta el volumen construido existente en la actualidad.

Aparte de las razones de tipo urbanístico, existen otra serie de condicionantes a la hora de la elección de los terrenos para situar las instalaciones objeto del presente Proyecto de Actividad:

- Se ha elegido una zona donde los impactos generados por las instalaciones sean mínimos, ya que cómo se ha relatado anteriormente es una Nave totalmente consolidada y que ha estado en uso durante veinticinco años y hasta hace unos meses.
- Buenas comunicaciones con los núcleos urbanos del municipio, con la carretera A-347 y con la autovía A-7.

El área propuesta para la actividad, no afecta negativamente a Espacios Naturales Protegidos inventariados por la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la provincia de Almería. Tampoco se afectan zonas propuestas como lugares de Interés Comunitario. La actuación proyectada no afecta a ninguna vía pecuaria del término municipal. Los terrenos a los que afecta la actividad propuesta no poseen ningún valor significativo.

En las inmediaciones no existen zonas recreativas o de esparcimiento. Tampoco se encuentra afectada por la Red General de Saneamiento, embalses, captaciones o canalizaciones de agua para abastecimiento.

En el municipio de Adra no existe suelo industrial libre, con un valor de adquisición o alquiler razonable en relación a la actividad que se describe y para un volumen de negocio como el que se proyecta, ya que las dimensiones mínimas de la parcela requerida, en cualquier caso, deben de ser similares a la parcela objeto del presente Proyecto de Actuación.

3.3.- Compatibilidad de la actuación con el régimen de suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

Los terrenos objeto del presente Proyecto de Actuación están calificados según planeamiento vigente, NN.SS. de Planeamiento del T.M. de Adra, cuya Revisión fue aprobada definitivamente en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería celebrada los días 25 de Abril y 2 de Mayo de 1.996 y su Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía publicada en el BOP número 109 de fecha 09/06/2021, como Suelo No Urbanizable con Protección por el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, Espacio de Interés Ambiental y Territorial, Formaciones de Matorral de Sierra de Gádor (NUP 3), estando además afectados parte de los terrenos por la zona de 95,00 m. con respecto a la Zona de Servidumbre del Dominio Público Hidráulico y por la zona de afección de la Carretera A-347.

Art. 115 -D Determinaciones para la ordenación específica de las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense.



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32. Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

1. Se procederá a la ordenación del espacio delimitado como Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor en el Plano de Protección y Mejora de los Recursos Naturales y el Paisaje.

2. Son objetivos específicos en la ordenación de las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor los siguientes:

a) Preservar el paisaje singular que constituye la Sierra de Gádor, que actúa como fondo visual de la llanura transformada.

b) Preservar el área de los impactos derivados de las actividades agrarias intensivas.

c) Incrementar la regeneración de la masa forestal hacia etapas más desarrolladas mediante tratamientos silvícolas adecuados a la zona y fomentando las repoblaciones forestales con especies autóctonas.

3. Son usos característicos en estos espacios.

a) Los aprovechamientos tradicionales existentes.

b) Los cultivos forestales con especies autóctonas para la extracción del recurso vegetal (madera, aromas, etc.) o bien de restauración de los ecosistemas originales para mejora de los ya existentes.

c) Las actividades naturalísticas y de investigación.

d) Las actividades recreativas en instalaciones específicas.

e) Los usos y actividades turísticas que no precisen instalaciones para su desarrollo.

f) La caza en sus distintas modalidades legales.

4. Son usos prohibidos en estos espacios:

a) La edificación residencial aislada de nueva planta.

b) Las nuevas obras de infraestructuras, excepto aquellas estrictamente necesarias, las cuales se justificarán, en cualquier caso, mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía publicada en el BOP número 109 de fecha 09/06/2021

Art. 1.2.4 Régimen de aplicación a los Espacios de Interés Ambiental y Territorial (NUP 3)

5.- Las formaciones de matorral de la Sierra de Gádor están delimitadas en el plano de ordenación del territorio, como espacio de Interés Ambiental y Territorial, con el objetivo de conservar el paisaje singular que constituye la Sierra de Gádor, que actúa como telón de fondo visual de la llanura transformada para lo cual se establece la regulación de usos siguientes:

a) Usos permitidos:

- Actividades recreativas en instalaciones específicas en las zonas delimitadas.

- Aprovechamientos (cultivos) tradicionales existentes.

- Canteras actualmente en explotación en las zonas delimitadas exclusivamente.

- Actividades naturalistas y de investigación.

- Actividades turísticas que no precisen instalaciones para su desarrollo.

- Los cultivos forestales con especies autóctonas para la extracción del recurso vegetal o para la restauración o mejora de los ecosistemas generales.

- La caza en sus distintas modalidades legales.

- Todos los usos y actividades no indicadas como incompatibles o prohibidos en las condiciones particulares de los mismos.

b) Usos prohibidos:

- Todos los usos o actividades que impliquen la transformación o degradación de los valores naturales y ambientales.

- Todas las construcciones e instalaciones no asociadas a los usos permitidos.

- Edificación residencial aislada de nueva planta.

- Nuevas obras de infraestructuras, excepto aquellas estrictamente necesarias, las cuales se justificarán mediante un estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

La actividad no tiene carácter residencial.

Por otro lado, **la actividad se va a realizar en una edificación existente**, que ha tenido durante veinticinco años un uso como almacén de maderas y que en su día, se construyó tras la



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32. Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

aprobación del correspondiente expediente de interés público. No existiendo según las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbano del Término Municipal de Adra, ningún impedimento para la aprobación de una actividad de interés socio-económico como la redactada en este **Proyecto de Actuación**, y que pueda ser ubicada en dicho régimen de suelo, una vez haya sido aprobado el interés social.

3.4.- Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.

La edificación existente se encuentra sectorialmente afectada por la Zona de Afección de la Carretera A-347 y por la Zona de Servidumbre de Dominio Público-Hidráulico de la Rambla de El Cabo.

El presente Proyecto de Actuación no contempla ninguna ampliación de la edificación existente en la actualidad. Tampoco contempla ninguna actuación sobre el espacio no ocupado por la edificación en el resto de la parcela.

La edificación existente se sitúa a más de 25,00 metros de la arista exterior de la carretera A-347 y no se contempla la modificación de la envolvente actual. Todas las obras proyectadas se circunscriben al interior de la edificación existente y son permitidas tanto por la normativa sectorial de Carreteras como por la de Medio Ambiente.

3.5.- Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

- Determinaciones de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:

No se realizan 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.

- Determinaciones de las Normas Subsidiarias de Adra:

No es presumible la existencia de una parcelación urbanística.

No se construyen edificaciones de carácter y tipología urbana.

No se concentran en un área determinada de edificaciones destinadas a viviendas.

No se ubican en un área determinada más de 2 edificaciones destinadas a vivienda.

No se construyen edificaciones no permitidas.

Por lo tanto, no existe ningún riesgo de nuevo asentamiento, ya que la Nave se encuentra construida y ha mantenido su actividad a lo largo de más de veinticinco años, no provocando, por tanto, ningún tipo de tensión urbanística.

3.6.- Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.

El área propuesta para la actividad, se encuentra calificada Suelo No Urbanizable con Protección por el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, Espacio de Interés Ambiental y Territorial, Formaciones de Matorral de Sierra de Gádor (NUP 3).



Incidencias sobre el sistema de asentamientos:

- Ya se ha justificado en el punto 3.5. Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, que no existe ningún riesgo de modificar el sistema de asentamientos.

Incidencias sobre las infraestructuras de comunicaciones y transportes:

- No existe ninguna incidencia en la Actuación sobre ninguna infraestructura de comunicaciones y transportes.

Incidencias sobre las infraestructuras del ciclo del agua, energía y telecomunicaciones:

- Alteración de la hidrología y drenaje: La parcela sobre la que se pretende instalar no está atravesada por ningún curso natural. A lo largo de toda la superficie se dispondrán las medidas que faciliten la evacuación de las aguas.
- Ruidos y vibraciones: Los procesos constructivos de la obra obligan a emitir este tipo de contaminación acústica y sensorial. El plazo de las obras de adaptación, será de os meses, muy bajo, ya que la nave se encuentra completamente ejecutada, y la distancia a las viviendas más cercanas hace que la incidencia de la obra sea nula. Estas alteraciones desaparecen con la finalización de los trabajos de ejecución.
- Emisión de polvo y gases: Serán los usuales en este tipo de obras, y en cualquier caso, prácticamente nulos.
- No existe ninguna alteración respecto de las infraestructuras de energía y telecomunicaciones.

Incidencias sobre el uso, aprovechamiento y conservación de los recursos básicos:

- Mantenimiento, recuperación y conservación de la vegetación natural existente en las zonas ajardinadas de la parcela. El resto de la parcela está ocupado por la Nave existente que se encuentra rodeada por una zona de maniobra y carga-descarga, igualmente existente.
- Señalización. En todo momento la zona de trabajo deberá quedar perfectamente señalizada para evitar cualquier tipo de riesgo a las personas que a ella se aproximen.
- Transporte de Maquinaria. Puede alterar el paisaje natural en ese intervalo.
- Barrera ecológica. Debido al propósito de la actividad, los efectos para la fauna del lugar serán escasos o nulos.
- Paisaje natural. No se verá alterado ya que la nave es existente, construida con anterioridad al año 2.000.
- Factores socioeconómicos. La repercusión, en este aspecto, de la actividad proyectada será muy favorable para el entorno social y económico, generará puestos de trabajo tanto directos como indirectos, y serán contratados preferentemente personas empadronadas en el municipio.

Incidencias sobre los suelos rústicos de especial protección por la legislación sectorial o preservados por los instrumentos de ordenación territorial y el espacio litoral:

- Como ya se ha justificado con anterioridad la Actuación no modifica en absoluto la configuración de la parcela existente, por lo que no incide sobre el suelo rústico protegido ni sobre su entorno.

Medidas correctoras propuestas.

Las principales medidas correctoras a adoptar para la ejecución de las obras se resumen en los siguientes puntos:



- Se vigilará el respeto a la vegetación y suelo del entorno inmediato del perímetro exterior de la parcela.
- Al inicio de la actividad se procederá a la retirada de la tierra vegetal y su correcto tratamiento edáfico para su posterior uso en la revegetación.
- Realización de los trabajos en horario exclusivamente diurno.
- Se establecerá una señalización de seguridad y cierre de accesos a personal ajeno a la obra.
- Tratamiento de las zonas de acceso e internas del área, utilización de maquinaria y vehículos homologados y en óptimas condiciones; con el fin de mantener una óptima calidad del aire.
- Transporte de los residuos sólidos generados a planta de reciclaje de residuos de la construcción.
- La velocidad de circulación de los vehículos deberá ser la adecuada. Las cargas irán tapadas para evitar derrames.
- Se comprobará que la maquinaria cumpla la normativa vigente en cuanto a la emisión de ruidos.
- Localización de acopios en zonas apantalladas contra el viento.
- Toma de muestras periódicas para controlar la producción de polvo y ruidos.
- Se comprobarán y mantendrán en buen uso las instalaciones ejecutadas, comunicando a la Administración competente cualquier anomalía que se detecte en las mismas.

3.7.- Viabilidad económico-financiera de la actuación.

La viabilidad económico-financiera será posible gracias al rendimiento de la actividad, que no es de nueva implantación, si no que sufre un cambio de ubicación de sus instalaciones, con un importante incremento respecto a la existente, tanto en la superficie de sus instalaciones como en los servicios prestados. Responde, por tanto, a una actividad ya contrastada con anterioridad en su funcionamiento y rentabilidad. Si a lo anterior, sumamos la continuidad en los trabajos y la ampliación de los servicios se estima que la evolución de las ganancias será más positiva que en los ejercicios anteriores.

En el siguiente gráfico se muestra una clara etapa de crecimiento en su cifra de negocio:



Cuenta de resultados proforma Agroalkimia S.L.:



Proyecto de Actuación de: ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES
Situación: Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32. Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería)
Promotor: AGROALKIMIA S.L.

| Partidas | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 <small>prev.</small> |
|---|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | | | | |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios. | 194.103,23 | 1.058.054,74 | 2.659.568,35 | 3.702.518,86 |
| VALOR DE LA PRODUCCIÓN (VP) | 194.103,23 | 1.058.054,74 | 2.659.568,35 | 3.702.518,86 |
| 4. Aprovisionamientos. | -108.702,43 | -629.015,26 | -1.938.588,15 | -2.509.612,02 |
| 7. Otros gastos de explotación. | -22.017,06 | -83.093,30 | -202.098,50 | -288.864,25 |
| VALOR AÑADIDO DE LA EMPRESA (VAE) | 63.383,74 | 345.946,18 | 518.881,70 | 904.042,58 |
| 6. Gastos de personal. | -19.328,54 | -76.113,99 | -145.584,52 | -353.289,70 |
| RESULTADO BRUTO DE LA EXPLOTACIÓN (RBE) | 44.055,20 | 269.832,19 | 373.297,18 | 550.752,88 |
| 8. Amortización del inmovilizado. | 0,00 | -15.844,99 | -23.426,08 | -22.261,35 |
| 11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado. | 0,00 | -192,41 | 106,00 | 0,00 |
| A.1) RESULTADO NETO DE EXPLOTACIÓN (RNE) | 44.055,20 | 253.794,79 | 349.977,10 | 528.491,53 |
| 12. Ingresos financieros. | 0,00 | 6,30 | 12,69 | 0,00 |
| 13. Gastos financieros. | -2.226,58 | -5.871,49 | -8.622,65 | -6.457,47 |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17) | -2.226,58 | -5.865,19 | -8.609,96 | -6.457,47 |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2) | 41.828,62 | 247.929,60 | 341.367,14 | 522.034,06 |
| 17. Impuestos sobre beneficios. | 0,00 | -37.218,30 | -85.341,79 | 130.508,52 |
| A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19) | 41.828,62 | 210.711,30 | 256.025,36 | 391.525,55 |

El peso específico que el campo Almeriense a día de hoy tiene en la venta de productos agrícolas y relacionados con los mismos, en mercados internacionales, da pie a que podamos decir que gracias a este sector, la economía del Poniente Almeriense se mantiene en unos niveles aceptables frente a una complicada situación económica internacional.

3.8. Plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

El plazo que se solicita para la cualificación es indefinido.

4.- Obligaciones asumidas por el Promotor de la actividad.

4.1.- Las correspondientes a los deberes legales derivados de la clase de suelo no urbanizable.

El promotor, "AGROALKIMIA S. L.", asumirá todas las obligaciones que le correspondan por el régimen de Suelo Rústico.

4.2.- Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo no urbanizable que justifican su autorización.

El promotor, "AGROALKIMIA S. L.", se compromete a mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo no urbanizable que justifican su autorización.

4.3.- Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, conforme al artículo 22.5 de la Ley.

El promotor, "AGROALKIMIA S. L." actuará de acuerdo con lo especificado por el organismo público correspondiente, en este caso el Ayuntamiento de Adra. Se compromete al pago de esta prestación, por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable, la cual se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32. Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

4.4.- Solicitud de Licencia Urbanística en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación.

La Mercantil "AGROALKIMIA S. L." tiene la intención de solicitar licencia urbanística municipal simultáneamente a la aprobación de este Proyecto de Actuación.

Adra, a Dieciocho de Octubre de Dos Mil Veintitrés.

Firmado: El Promotor
AGROALKIMIA S. L.



Agroalkimia S.L.
B04922647
Rambla del Cabo, s/n
04770 La Curva, Almería, España
Teléfono +34 950 531 029

José Manuel Suárez Sierra
N.I.F.

Firmado: El Arquitecto

José Luis Remacho Sánchez
Colegiado N°: 126



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32, Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

ANEJOS

Anejo 1.- Ficha Urbanística.

Anejo 2.- Justificación de la incidencia ambiental y medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales de la actividad.

Anejo 3.- Justificación de la caracterización jurídica de los terrenos.

3.1.- Contrato de Compraventa.

3.2.- Nota Simple



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32, Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

ANEJO 1.- FICHA URBANÍSTICA.



Proyecto de Actuación de: ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES
Situación: Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32. Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería)
Promotor: AGROALKIMIA S.L.

CIRCUNSTANCIAS URBANISTICAS.-

Norma o Plan : Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Término Municipal de Adra (Almería).
Tipo de Suelo : Suelo No Urbanizable.
Zona : Normativa Suelo No Urbanizable.
Uso permitido : Industrial, Comercial, Almacenes, etc....

| CALLE | Ancho (punto medio fachada) <m.> | Longitud Fachada<m.> |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| - Carretera A-347, Parcela 161 | > 28,50 m | 26,50 m |

Superficie de la Parcela: 5.688,35 m². **Fondo mínimo Edificación:** 37,50 m. **Diámetro máximo inscrito:** 26,50 m.
Superficie ocupada por la Edificación: 1.137,60 m². **Resto de Parcela sin Edificar:** 4.550,75 m².

Observaciones particulares:

SERVICIOS URBANISTICOS.-

| CALLE | 1 | Observaciones: |
|------------------------|----|----------------|
| Acceso rodado..... | Sí | |
| Pavimentación..... | Sí | |
| Encintado aceras | No | |
| Suministro de luz..... | Sí | |
| Alumbrado público... | No | |
| Suministro de agua.. | Sí | |
| Alcantarillado..... | No | |

CONDICIONES URBANISTICAS.-

| DESIGNACION | NORMAS | PROYECTADO |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Parcela mínima.....: | 5 000,00 m ² . | 5.688,35 m ² . |
| Ocupación máxima.....: | 20,00 % | 20,00 % |
| Edificabilidad máxima.....: | No viene regulada | --- |
| Altura máxima.....: Carretera A-347 | 13,50 m | 8,04 m |
| Altura mínima.....: Carretera A-347 | 3,00 m | 8,04 m |
| Retranqueo a fachada.....: | 10,00 m. | > 10,00 m. |
| Retranqueo a Medianera...: | 10,00 m. | 16,34 m. |
| Diámetro patios de luces...: | --- | No existen |
| Vuelos máximos.....: | --- | No existen |

Observaciones particulares:

Adra, 18 de Octubre de 2.023
EL ARQUITECTO:

Firmado:
José Luís Remacho Sánchez.-



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32, Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

ANEJO 2.-

JUSTIFICACION DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL Y MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES DE LA ACTIVIDAD



JUSTIFICACION DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL Y MEDIDAS PARA LA CORRECCION DE LOS IMPACTOS TERRITORIALES O AMBIENTALES DE LA ACTIVIDAD.

Maquinaria, equipos y proceso productivo a utilizar:

La Actividad consiste en planta mezcladora de fertilizantes en la que se mezclan y envasan productos químicos con el fin de uso como fertilizantes líquidos y bioestimulantes enfocados para su uso en agricultura ecológica.

En la planta se proyecta una zona de mezclado, las mezcladoras estarán conectadas mediante tuberías y válvulas a una serie de bombas que se usarán para el envasado del producto final, o bien de silos en función de las necesidades. Las aguas de residuos generadas en el mezclado y lavado se recogerán en un silo a través de una canaleta conectada a una bomba para evitar posibles contaminaciones medioambientales. Asimismo se instala una zona de estanterías para el almacenaje del producto acabado y envasado.

Para ello emplea una serie de máquinas de producción tales como: básculas, canalizaciones de interconexión, mezcladoras, células de carga, caudalímetro, sensores de temperatura, extracción de gases, silos de envasado, envasadora, etc.

Para el desarrollo de la actividad se aplicarán técnicas de modelado molecular computacional, empleadas en la industria farmacéutica en I+D y traídas a la agricultura ecológica para reducir el uso de químicos en ensayos, ya que se realizarán estudios computacionales de ecotoxicidad y actividad. Se realizarán ensayos experimentales en el laboratorio, en función de los datos computacionales obtenidos previamente. Una vez validados los resultados se buscará el proceso más óptimo para la producción de los productos, de este modo se conseguirán productos mucho más eficientes, seguros y ecológicos

La canaleta proyectada, descrita anteriormente, de recogida de aguas residuales del proceso de fabricación que mediante una bomba se impulsa a un depósito de 10.000 litros, será recogida por empresa habilitada para su posterior tratamiento y eliminación.

Toda la maquinaria relacionada será respetuosa con el medio ambiente, de bajo consumo eléctrico y de muy escasa producción de ruido. Los equipos de climatización y ventilación dispondrán de carcasa con aislamiento acústico para minimizar el ruido que produzcan. Además, todas las máquinas se instalarán con dispositivos antivibratorios para que las vibraciones no se transmitan a la estructura del edificio.

Materiales almacenados:

-Los productos almacenados son: cloruro potásico, lignocaña, quelato de hierro, glutamato monosódico, recipientes, sacos, etc.

Riesgos ambientales previsibles y MEDIDAS CORRECTORAS propuestas:

Los riesgos previsibles para el medio ambiente que se pueden producir son mínimos en un funcionamiento normal de la actividad, estos pueden ser únicamente el escaso ruido producido por la maquinaria. La basura producida por el funcionamiento del establecimiento se tratará de forma adecuada según la Normativa Municipal y de acuerdo con los servicios municipales de recogida de residuos y como mínimo en relación con:

- 1) Ruidos y Vibraciones.
- 2) Emisiones a la atmósfera.
- 3) Utilización del agua y vertidos líquidos.
- 4) Almacenamiento de productos.

En cuanto a la eliminación de ruidos y vibraciones, los límites permisibles quedan garantizados por los propios elementos constructivos y por el sistema de instalación elegido para la maquinaria.

No se realizarán emisiones de ningún tipo a la atmósfera.



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32. Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

No se prevé la utilización incontrolada de agua en el proceso productivo, solamente las aguas sucias y fecales son evacuadas por la red de saneamiento de la nave existente.

Los productos, recambios y accesorios a utilizar no suponen ningún riesgo para el medio ambiente, a excepción de los residuos generados los cuales serán retirados por las empresas autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Medidas de seguimiento y control:

Se realizará un seguimiento y control que permita garantizar el mantenimiento de la actividad dentro de los límites permisibles.

Las buenas prácticas de aplicación a la actividad de planta mezcladora de fertilizantes son:

Revisar los materiales y productos recibidos antes del almacenamiento para asegurarse de su buen estado.

Eliminar los envases y embalajes innecesarios.

Etiquetado de los residuos peligrosos. No mezclar residuos peligrosos. Cumplimentar un libro de registro de residuos peligrosos.

En el almacenamiento se colocarán señales normalizadas que indiquen claramente la presencia de líquidos corrosivos, además de los que pudieran existir por otro tipo de riesgo.

El almacenamiento estará convenientemente iluminado.

Se comprobará la protección catódica, si existe, y la continuidad eléctrica de las tuberías o del resto de elementos metálicos de las instalaciones.

Mantenimiento adecuado de los equipos con el fin de reducir la contaminación atmosférica y el consumo energético.

En las instalaciones inspeccionables visualmente, se comprobará el correcto estado de los cubetos, cimentaciones de recipientes, drenajes, bombas, equipos, instalaciones auxiliares, etc.

En los recipientes y tuberías inspeccionables visualmente se comprobará el estado de las paredes y medición de espesores si se observase algún deterioro en el momento de la revisión.

Se verificarán los venteos en caso de no existir documento justificativo de haber efectuado pruebas periódicas por el servicio de mantenimiento de la planta.

Comprobación, si procede de: Reserva de agua. Funcionamiento de los equipos de bombeo. Sistemas de refrigeración. Alarmas. Extintores. Ignifugado.

Existencia de duchas de emergencia para el personal, con lavaojos incorporado para su utilización en caso de necesidad

En cuanto a la eliminación de ruidos y vibraciones, los límites permisibles quedan garantizados por los propios elementos constructivos que componen la nave y por el sistema de instalación elegido para la maquinaria.

Respecto del almacenamiento de los productos y la eliminación de residuos se contará con el buen criterio del encargado de la empresa, que velará por garantizar las condiciones exigibles a este tipo de establecimientos y de producir las menores molestias posibles, así como garantizar el perfecto estado de conservación e higienizado de las instalaciones.

Medidas de primeros auxilios y controles de exposición, para los productos almacenados de Nitrato Amónico, Nitrato Potásico y Ácido Fosfórico Agrícola:

Nitrato potásico:



| | |
|---|--|
| Medidas de primeros auxilios en caso de inhalación | : Evite respirar el polvo. Si se inhala trasladar al aire libre. |
| Medidas de primeros auxilios en caso de contacto con la piel | : Evitar el contacto prolongado o repetido con la piel. Lavar con abundante agua y jabón después de manipular el producto. Consultar al médico si aparecen/persisten síntomas de irritación. |
| Medidas de primeros auxilios en caso de contacto con los ojos | : En caso de contacto con los ojos lavar inmediatamente con abundante agua. Comprobar y quitar las lentes de contacto. Consultar al médico si aparecen y/o persisten síntomas de irritación v/o cambios en la visión. |
| Controles técnicos apropiados ingeniería de los límites utilizar debajo del | : Utilizar procesos cerrados, ventilación local u otras medidas de necesarias para mantener la exposición del trabajador por debajo recomendados. Si la operación genera polvo, humo y/o niebla, ventilación para mantener la exposición a los contaminantes por límite de exposición. |
| Protección de las manos la piel. | : Utilizar guantes protectores de vinilo para evitar el contacto con Guantes para riesgos químicos (EN 374). |
| Protección ocular | : Estándar EN 166 - Protección personal de los ojos. |
| Protección de la piel y del cuerpo producto con | : Llevar ropa de trabajo apropiada para minimizar el contacto de la piel. |
| Protección de las vías respiratorias | : En caso de ventilación insuficiente o si hubiera riesgo de sobrepasar cualquier límite de exposición, úsese el equipo respiratorio adecuado. |



Control de la exposición ambiental

: Las emisiones de los equipos de ventilación o ventilación local por aspiración deben ser revisadas para que cumplan con los requisitos de la legislación medioambiental. En algún caso sería necesaria la utilización de scrubbers, filtros o modificaciones de diseño en los equipos para reducir las emisiones a niveles aceptables.

Ácido fosfórico agrícola:

Descripción de los primeros auxilios

| | |
|------------------------------|---|
| Ingestión | En caso de ingestión, enjuáguese la boca con agua (solamente si la persona está consciente). No provocar el vómito Solicitar atención médica rápidamente. |
| Contacto con la piel | Lavar la zona afectada con agua y jabón. |
| Contacto con los ojos | Lavar los ojos con agua abundante durante al menos 15 minutos. Retirar lentes de contacto si lleva y resulta fácil. Seguir lavando. |
| Inhalación | Respirar aire fresco. Si existen molestias al respirar que persisten cuando la exposición ha cesado, solicitar atención médica. |

Precauciones para una manipulación segura

Manténgase el recipiente bien cerrado. Utilícese equipo de protección individual. Evitar el contacto con la piel y los ojos.

No respirar vapores o niebla de pulverización. Las fuentes lavaojos de emergencia y las duchas de seguridad deben estar situadas en la proximidad inmediata.



Manténgase lejos de alimentos, bebidas y piensos. No fumar, no comer ni beber durante el trabajo. de los descansos y después de terminar la jornada laboral.

Evitar el contacto con la piel y los ojos. Quítese inmediatamente la ropa contaminada. Evitar el piel y la ropa. No respirar vapores o niebla de pulverización.

Condiciones de almacenamiento seguro, incluidas posibles incompatibilidades

Guardar en una zona equipada con un pavimento resistente a los ácidos. Almacenar en envase original.

El producto no es inflamable.

Disposiciones normales de protección preventivas de incendio. Desprende hidrógeno en reacción con los metales.

Riesgo de explosión.

Almacénese perfectamente cerrado en un lugar seco y fresco.

Evitar la humedad. El producto es higroscópico Manténgase el recipiente en un lugar bien ventilado.

Incompatible con bases.

Manténgase lejos de alimentos, bebidas y piensos.

Nitrato Amónico:

Descripción de los primeros auxilios

Buscar atención médica cuando sea necesario.

General

La inhalación de los gases procedentes de un fuego ó descomposición térmica, que contienen óxidos de nitrógeno y amoníaco, puede causar irritación y efectos corrosivos en el sistema respiratorio. Administrar oxígeno, especialmente si hay color azul alrededor de la boca.

Inhalación

Retirar a la persona del foco de exposición al polvo. Obtener atención médica si se producen efectos nocivos.
No provocar el vómito.

Ingestión

Enjuagar la boca y dar de beber agua o leche.
Obtener atención médica si se ha ingerido más que una pequeña cantidad.

Contacto con la piel

Lavar la zona afectada con abundante agua.

Contacto con los ojos

Lavar o irrigar los ojos con agua en abundancia durante al menos 15 minutos, incluso detrás de los párpados. Extraer las lentillas si las lleva y es fácil hacerlo.

Obtener atención médica si persiste la irritación ocular.

Principales síntomas y efectos, agudos y retardados

Irritación de ojos.

Indicación de toda atención médica y de los tratamientos especiales que deban dispensarse inmediatamente

La inhalación de los gases procedentes de un fuego o descomposición térmica, que contienen óxidos de nitrógeno y amoníaco, puede causar irritación y efectos corrosivos en el sistema respiratorio. Administrar oxígeno, especialmente si hay color azul (metahemoglobina) alrededor de la boca.

Precauciones para una manipulación segura



Evitar la generación excesiva de polvo.
Evitar la contaminación por materias combustibles (e.j. gas-oil, grasas, etc.) y otros materiales incompatibles.
Evitar la innecesaria exposición del producto a la atmósfera para prevenir la absorción de humedad.
Cuando se maneje el producto durante periodos largos use equipos de protección personal apropiados, e.j. guantes.
Limpiar cuidadosamente las instalaciones antes de realizar operaciones de mantenimiento o reparación.

Condiciones de almacenamiento seguro, incluidas posibles incompatibilidades

Almacenar cumpliendo con las regulaciones: R. D. 2492/1983; R. D. 230/1998 y sus modificaciones.
Situar lejos de fuentes de calor y de llamas.
Mantenerlo siempre lejos de materiales combustibles y sustancias mencionadas en la sección 10.
En el área de almacenamiento, asegúrese de que se cumplen normas estrictas de orden y limpieza.
No permitir fumar ni el uso de lámparas portátiles desnudas en el área de almacenamiento.
Cualquier edificio usado para el almacenamiento deberá estar limpio y bien ventilado.
Cuando la naturaleza de los envases y las condiciones climáticas lo requieran, se almacenará de forma que se evite la destrucción del producto por los ciclos térmicos (variaciones extremas de temperatura.).
El producto no debe ser almacenado a la luz solar directa para evitar la ruptura física debido a ciclos térmicos.

Materiales de embalaje recomendados y no recomendados

Los materiales apropiados para los recipientes son: acero, aluminio y plásticos sintéticos. No usar cobre y/o cinc.

Adra, a 18 de Octubre de 2.023
EL ARQUITECTO:

Firmado:
José Luís Remacho Sánchez.-



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32, Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

ANEJO 3.-

JUSTIFICACIÓN DE LA CARACTERIZACIÓN JURÍDICA DE LOS TERRENOS.

3.1.- Contrato de Compraventa.

3.2.- Nota Simple



| | |
|---------------------------|---|
| Proyecto de Actuación de: | ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES |
| Situación: | Carretera A-347, en Parcela 161 del Polígono 32. Paraje de la Rambla del Cabo, T.M. de ADRA (Almería) |
| Promotor: | AGROALKIMIA S.L. |

PLANOS

- Plano 1.-** Situación Referido a las Normas Subsidiarias. Escala 1/5.000.
- Plano 2.-** Situación Referido a Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias. Escala 1/5.000.
- Plano 3.-** Parcela Acotada, Viario y Entorno. Escala 1/500.
- Plano 4.-** Parcela: Infraestructuras. Escala 1/500.
- Plano 5.-** Planta Baja Actual de Cotas y Superficies. Escala 1/150.
- Plano 6.-** Planta Primera Actual de Cotas y Superficies. Escala 1/150.
- Plano 7.-** Planta Baja Proyectada de Cotas y Superficies. Escala 1/150.
- Plano 8.-** Planta Primera Proyectada de Cotas y Superficies. Escala 1/150.
- Plano 9.-** Sección Longitudinal y Transversal Actual y Proyectada. Escala 1/150.
- Plano 10.-** Alzado Norte, Sur, Este y Oeste Actual y Proyectado. Escala 1/150.

PLANO DE SITUACIÓN REFERIDO A NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADRA

ESCALA 1/5000



N. PLANO
1

REFERENCIA
13-22-PA
FECHA
JULIO-2.023

ESCALA
1/5000
FICHERO (CAD)
MASTER 13-22-PA

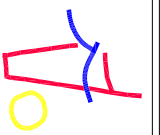
PLANO DE:
SITUACIÓN REFERIDO A NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADRA
PETICIONARIO:
AGROALKIMIA S. L.

PROYECTO DE ACTUACION DE:
PROYECTO DE ACTUACION DE ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A
PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES, JUNTA A CARRETERA A-47, EN PARCELA 16
DEL POLIGONO 32, PARAJE DE LA RAMBLA DEL CABO DEL T. M. DE ADRA (Almería)

EL ARQUITECTO:
COLEGIADO N. 126

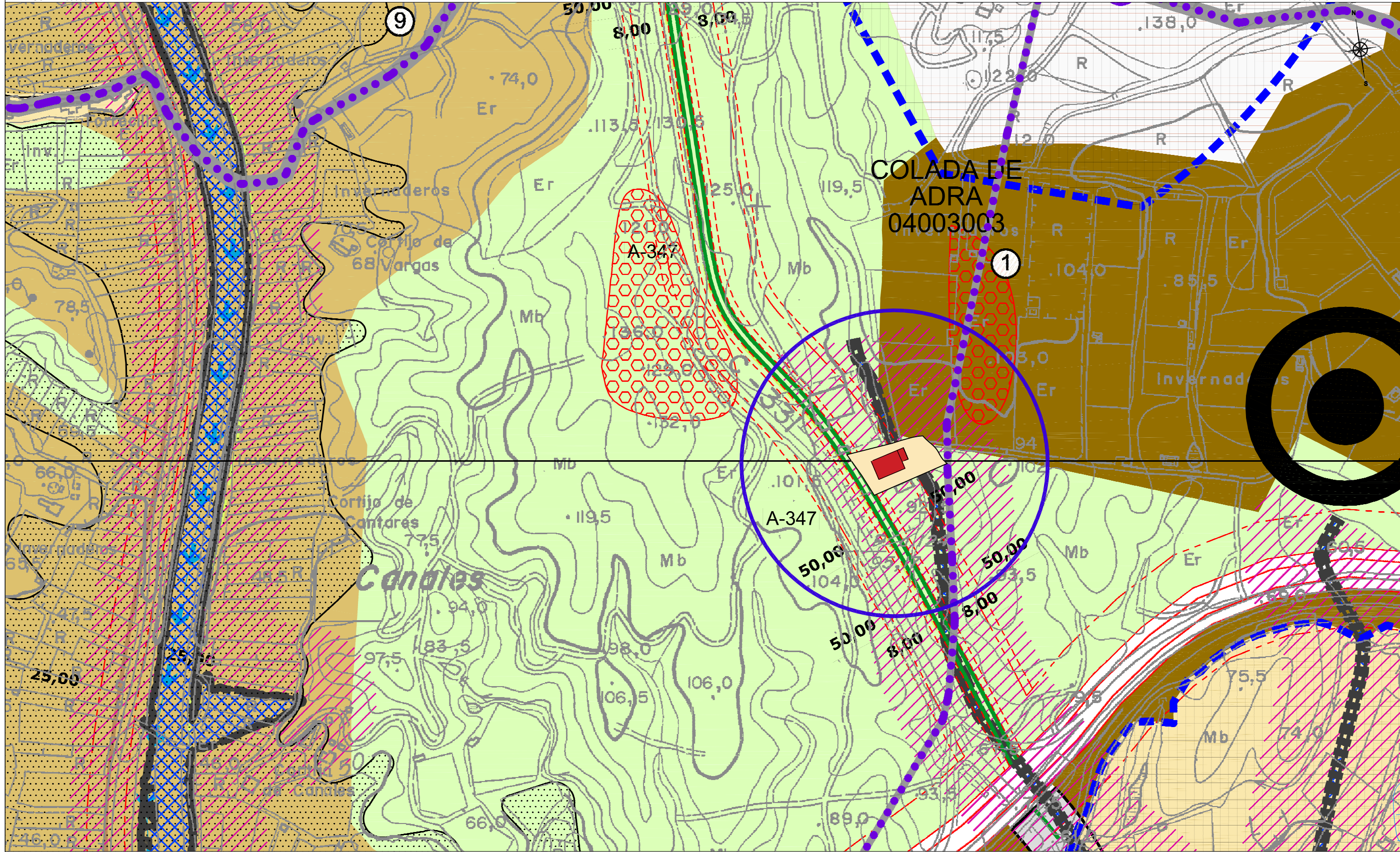
José Luis Remacho Sánchez

JOSÉ LUIS REMACHO SÁNCHEZ
Calle Natalio Pérez, 3, 2.ª, 04770-ADRA (Almería), 950402524, email: jremachos@goalmeria.com



PARCELA CATASTRAL: 04003A032001610000BM
PARAJE DE LA RAMBLA DEL CABO, T. M. de ADRA (Almería)
SUPERFICIE PARCELA = 5.688,35 m2.
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ADRA: TOMO 1.868, LIBRO 494, FOLIO 28, FINCA REGISTRAL: 48.086, INSCRIPCIÓN: 4ª

PLANO DE SITUACIÓN REFERIDO A ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO
 ESCALA 1/5000



HOJA 10

HOJA 15

N. PLANO
2

REFERENCIA
13-22-PA
FECHA
JULIO-2.023

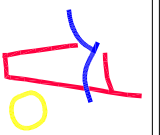
ESCALA
1/5000
FICHERO (CAD)
MASTER 13-22-PA

PLANO DE:
SITUACIÓN REFERIDA A ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADRA
PETICIONARIO:
AGROALKIMIA S. L.

PROYECTO DE ACTUACION DE:
PROYECTO DE ACTUACION DE ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES, JUNTO A CARRETERA A-347, EN PARCELA 16 del Polígono 32, PARAJE DE LA RAMBLA DEL CABO del T. M. de ADRA (Almería)

COLEGIADO N. 126

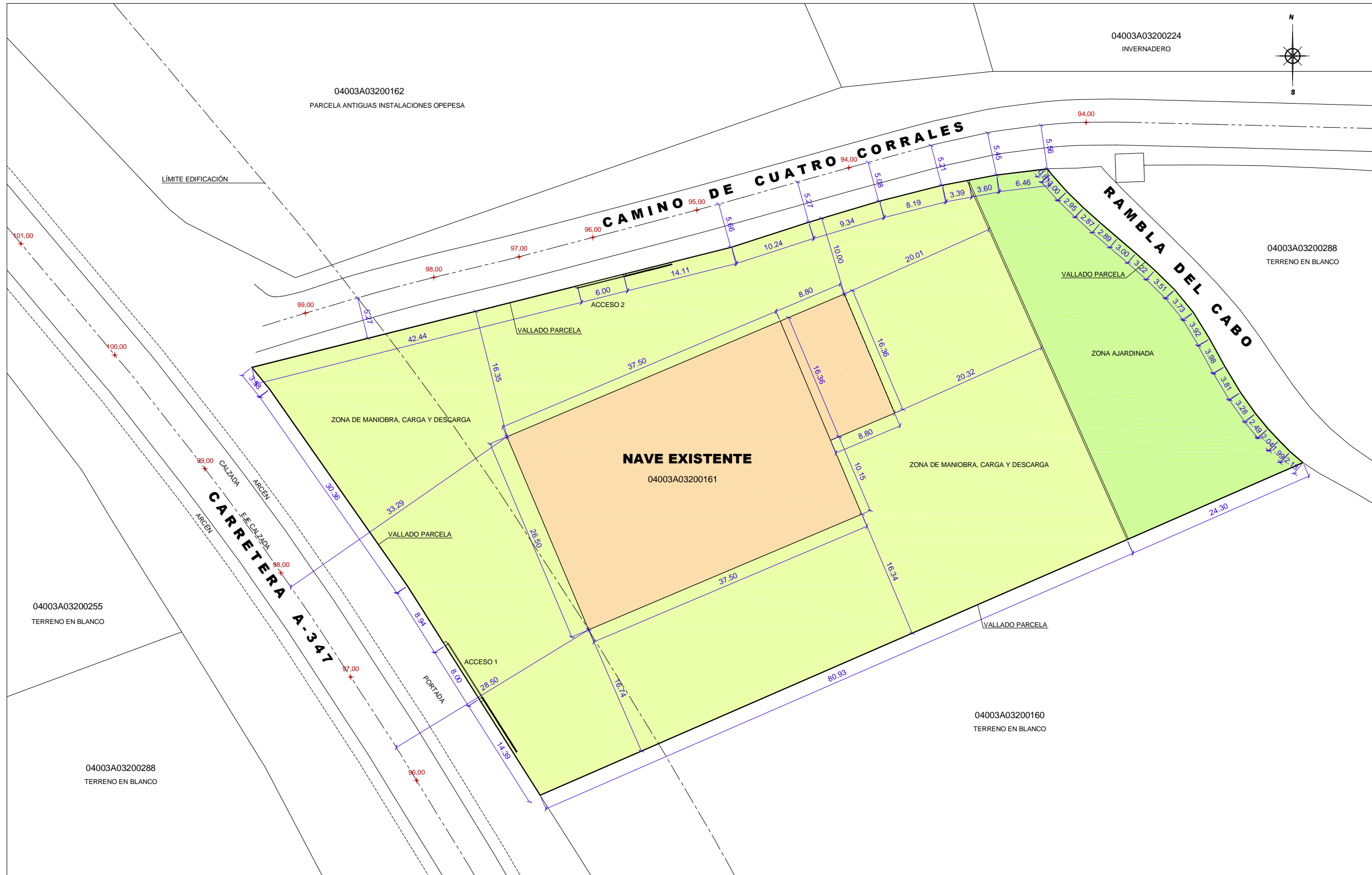
EL ARQUITECTO:
José Luis Remacho Sánchez
JOSÉ LUIS REMACHO SÁNCHEZ
Calle Nualito Pérez, s. 2.ª. 04770-ADRA (Almería), 950402524, email: jremach@goaalmiera.com



| | | |
|---|---|---|
| <p>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</p> <ul style="list-style-type: none"> SUELO NO URBANIZABLE SUELO URBANIZABLE LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE LÍMITE DE SUELO URBANO LÍMITE DE SUELO URBANO | <p>PLANIFICACIÓN TERRITORIAL URBANÍSTICA, AFECTACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES AFECTACIONES POR S.A. DE COMUNICACIONES PLANIFICACIÓN TERRITORIAL URBANÍSTICA, AFECTACIONES LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL LÍMITE DE SUELO URBANO LÍMITE DE SUELO URBANO UNIZABLE | <p>PARAJE DE LA RAMBLA DEL CABO, T. M. de ADRA (Almería) SUPERFICIE PARCELA = 5.688,35 m2. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ADRA: TOMO 1.868, LIBRO 494, FOLIO 28, FINCA REGISTRAL: 48.086, INSCRIPCIÓN: 4ª</p> |
|---|---|---|

PLANO DE PARCELA ACOTADA, VIARIO Y ENTORNO

ESCALA 1/500



SUPERFICIE DE PARCELA = 5.688,35 m2.
 SUPERFICIE DE NAVE EXISTENTE = 1.137,60 m2.
 SUPERFICIE NO OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN = 4.550,75 m2.
 SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN = 20%
 REFERENCIA CATASTRAL : 04003A032001610000BM

PARCELA CATASTRAL: 04003A032001610000BM
 PARAJE DE LA RAMBLA DEL CABO, T. M. de ADRA (Almería)
 SUPERFICIE PARCELA = 5.688,35 m2.
 REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ADRA: TOMO 1.868, LIBRO 494, FOLIO 28, FINCA REGISTRAL: 48.086, INSCRIPCIÓN: 4ª

N. PLANO
3

REFERENCIA
 13-22-PA
 FECHA
 JULIO-2.023

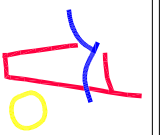
ESCALA
 1/500
 FICHERO (CAD)
 MASTER 13-22-PA

PLANO DE:
PARCELA ACOTADA, VIARIO Y ENTORNO
 PETICIONARIO:
AGROALKIMIA S.L.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE:
PROYECTO DE ACTUACIÓN DE ADAPTACIÓN DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES, JUNTO A CARRETERA A-347, en Parcela 161 del Polígono 32, PARAJE de la RAMBLA DEL CABO del T. M. de ADRA (Almería)

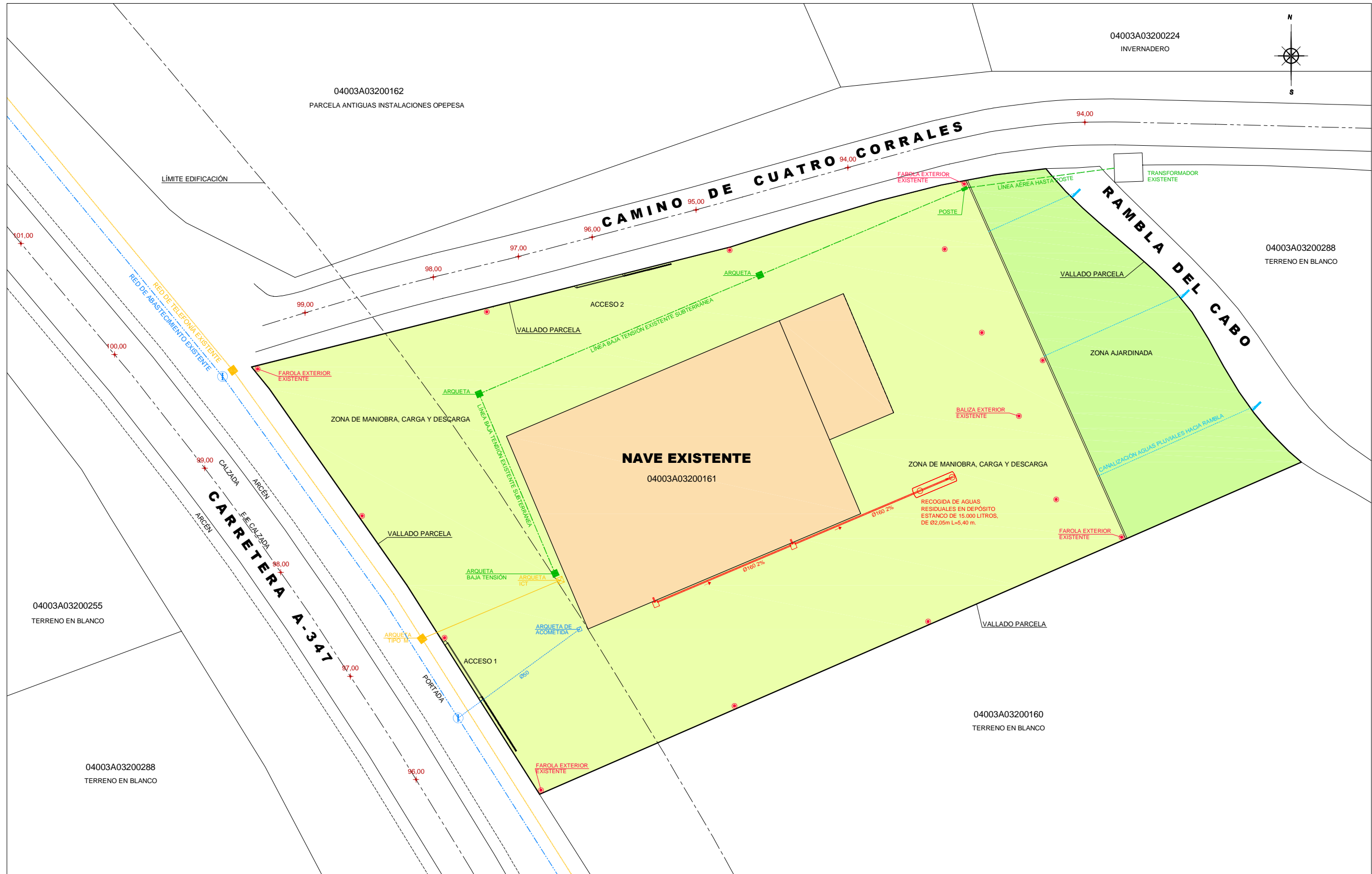
EL ARQUITECTO:

JOSÉ LUIS REMACHO SÁNCHEZ
 Calle Natalio Rivas, 3, 2-A, 04770-ADRA (Almería), 959002524, email: jremacho@goalmeria.com



PLANO DE PARCELA: INFRAESTRUCTURAS

ESCALA 1/500



N. PLANO
4

REFERENCIA
13-22-PA
FECHA
JULIO-2.023

ESCALA
1/500
FICHERO (CAD)
MASTER 13-22-PA

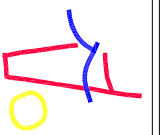
PLANO DE:
PARCELA: INFRAESTRUCTURAS
PETICIONARIO:
AGROALKIMIA S.L.

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE:
PROYECTO DE ACTUACIÓN DE ADAPTACIÓN DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES, JUNTO A CARRETERA A-347, EN PARCELA 161 del Polígono 32, PARQUE DE LA RAMBLA DEL CABO del T. M. de ADRA (Almería)

COLEGIADO N. 126

EL ARQUITECTO:
José Luis Remacho Sánchez

JOSÉ LUIS REMACHO SÁNCHEZ
Calle Natalio Rivero, 3, 2.ª, 04770-ADRA (Almería), 950402524, email: jremacho@coasalmertia.com

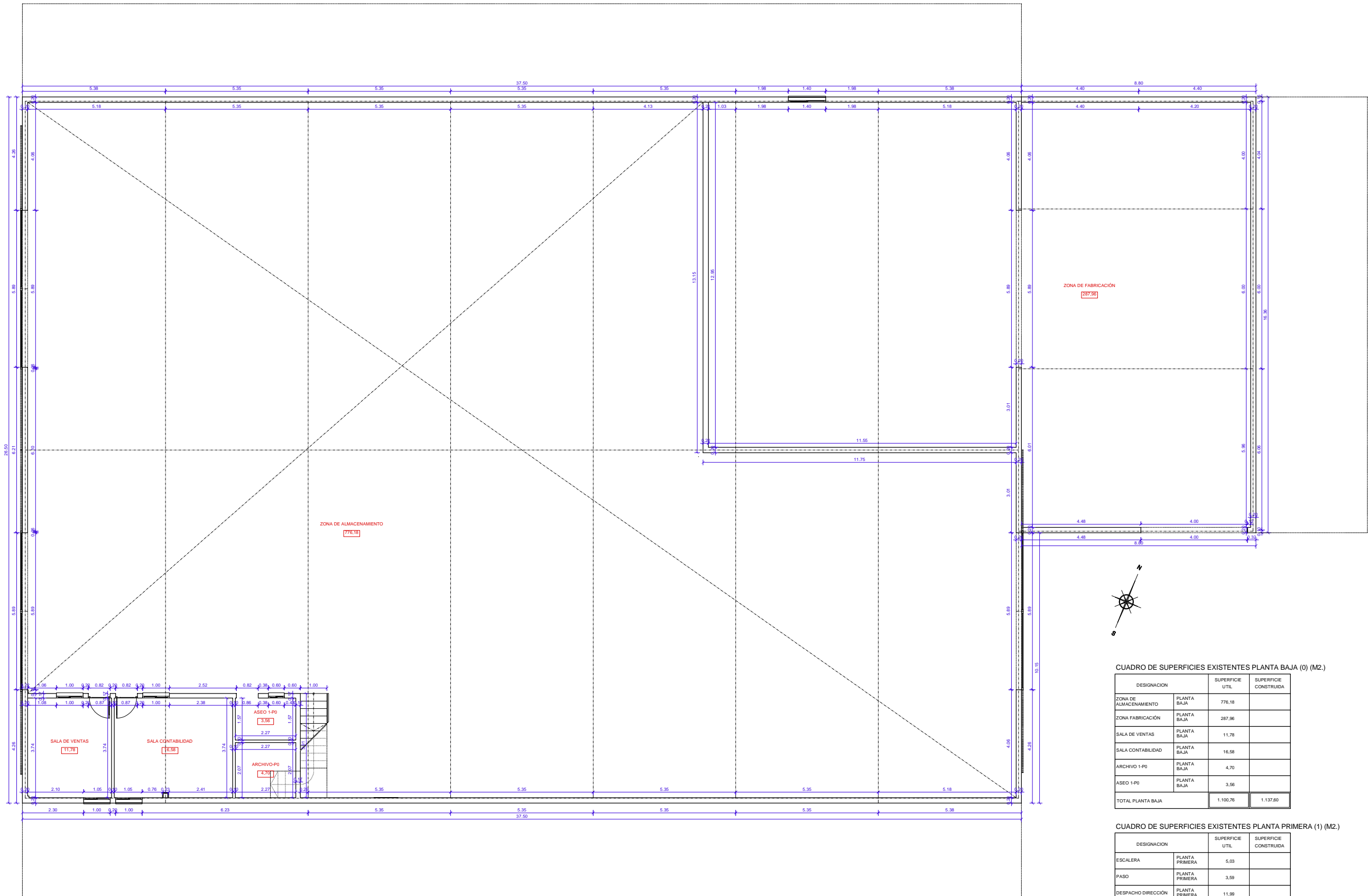


PARCELA CATASTRAL: 04003A032001610000BM
PARAJE DE LA RAMBLA DEL CABO, T. M. de ADRA (Almería)
SUPERFICIE PARCELA = 5.688,35 m2.

| LEYENDA RED DE SANEAMIENTO | LEYENDA RED DE ABASTECIMIENTO | LEYENDA RED DE BAJA TENSION | LEYENDA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO | LEYENDA RED DE TELEFONÍA |
|-----------------------------------|---|-------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE | RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE | RED BAJA TENSION EXISTENTE | LÍNEA DE ALUMBRADO PÚBLICO EXISTENTE | RED DE TELEFONÍA EXISTENTE |
| RED DE SANEAMIENTO A EJECUTAR | RED DE ABASTECIMIENTO A EJECUTAR | RED BAJA TENSION A EJECUTAR | LÍNEA DE ALUMBRADO A EJECUTAR | RED DE TELEFONÍA A EJECUTAR |
| POZO REGISTRO CIRCULAR EXISTENTE | ARQUETA CIRCULAR DE HORMIGÓN EXISTENTE | ARQUETA BT TIPO C12 SEVILLANA | ARQUETA DE PASO 40x40 cm. | ARQUETA TIPO D VIVIENDA |
| POZO REGISTRO CIRCULAR A EJECUTAR | ARQUETA CIRCULAR DE HORMIGÓN A EJECUTAR | ARQUETA BT TIPO C12 SEVILLANA | FAROLA BRAZO MURAL 6 m. | ARQUETA TIPO H |
| ACOMETIDA EDIFICACIÓN | TAPON EN EXTREMO | ACOMETIDA DE BAJA TENSION | FAROLA EN BÁCULO 9 m. | ARQUETA TIPO M |
| RED DE PLUVIALES | ARQUETA DE ACOMETIDA | | FAROLA EN COLUMNA DE 5 m. | ACOMETIDA TELEFONÍA |
| | HIDRANTE DE INCENDIOS Ø 100 mm. | | | |
| | BOCA DE RIEGO Ø 45 mm. TIPO BARCELONA | | | |

PLANO DE PLANTA BAJA ACTUAL DE COTAS Y SUPERFICIES

ESCALA 1/150



CUADRO DE SUPERFICIES EXISTENTES PLANTA BAJA (0) (M2.)

| DESIGNACION | SUPERFICIE UTIL | SUPERFICIE CONSTRUIDA |
|--------------------------|-----------------|-----------------------|
| ZONA DE ALMACENAMIENTO | PLANTA BAJA | 776.18 |
| ZONA FABRICACIÓN | PLANTA BAJA | 287.96 |
| SALA DE VENTAS | PLANTA BAJA | 11.78 |
| SALA CONTABILIDAD | PLANTA BAJA | 16.58 |
| ARCHIVO 1-P0 | PLANTA BAJA | 4.70 |
| ASEO 1-P0 | PLANTA BAJA | 3.56 |
| TOTAL PLANTA BAJA | | 1.100,76 |

CUADRO DE SUPERFICIES EXISTENTES PLANTA PRIMERA (1) (M2.)

| DESIGNACION | SUPERFICIE UTIL | SUPERFICIE CONSTRUIDA |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------|
| ESCALERA | PLANTA PRIMERA | 5,03 |
| PASO | PLANTA PRIMERA | 3,59 |
| DESPACHO DIRECCIÓN | PLANTA PRIMERA | 11,99 |
| SALA DE JUNTAS | PLANTA PRIMERA | 20,20 |
| TOTAL PLANTA PRIMERA | | 40,81 |

CUADRO DE SUPERFICIES EXISTENTES POR PLANTAS (m2.)

| DESIGNACION | SUPERFICIE UTIL | SUPERFICIE CONSTRUIDA |
|----------------|--------------------|-----------------------|
| PLANTA BAJA | 1.100,76 m2 | 1.137,60 m2 |
| PLANTA PRIMERA | 40,81 m2 | 42,88 m2 |
| TOTAL | 1.141,57 m2 | 1.180,48 m2 |

N. PLANO
5

REFERENCIA
13-22-PA

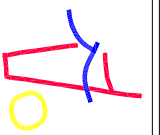
ESCALA
1/150

PLANO DE:
PLANTA BAJA ACTUAL DE COTAS Y SUPERFICIES

PROYECTO DE ACTUACIÓN DE:
PROYECTO DE ACTUACIÓN DE ADAPTACIÓN DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES, JUNTO A CARRETERA A-47, en Parcela 161 del Polígono 32, PARQUE de la TRAMBLA DEL CABO del T. M. de ADRA (Almería)

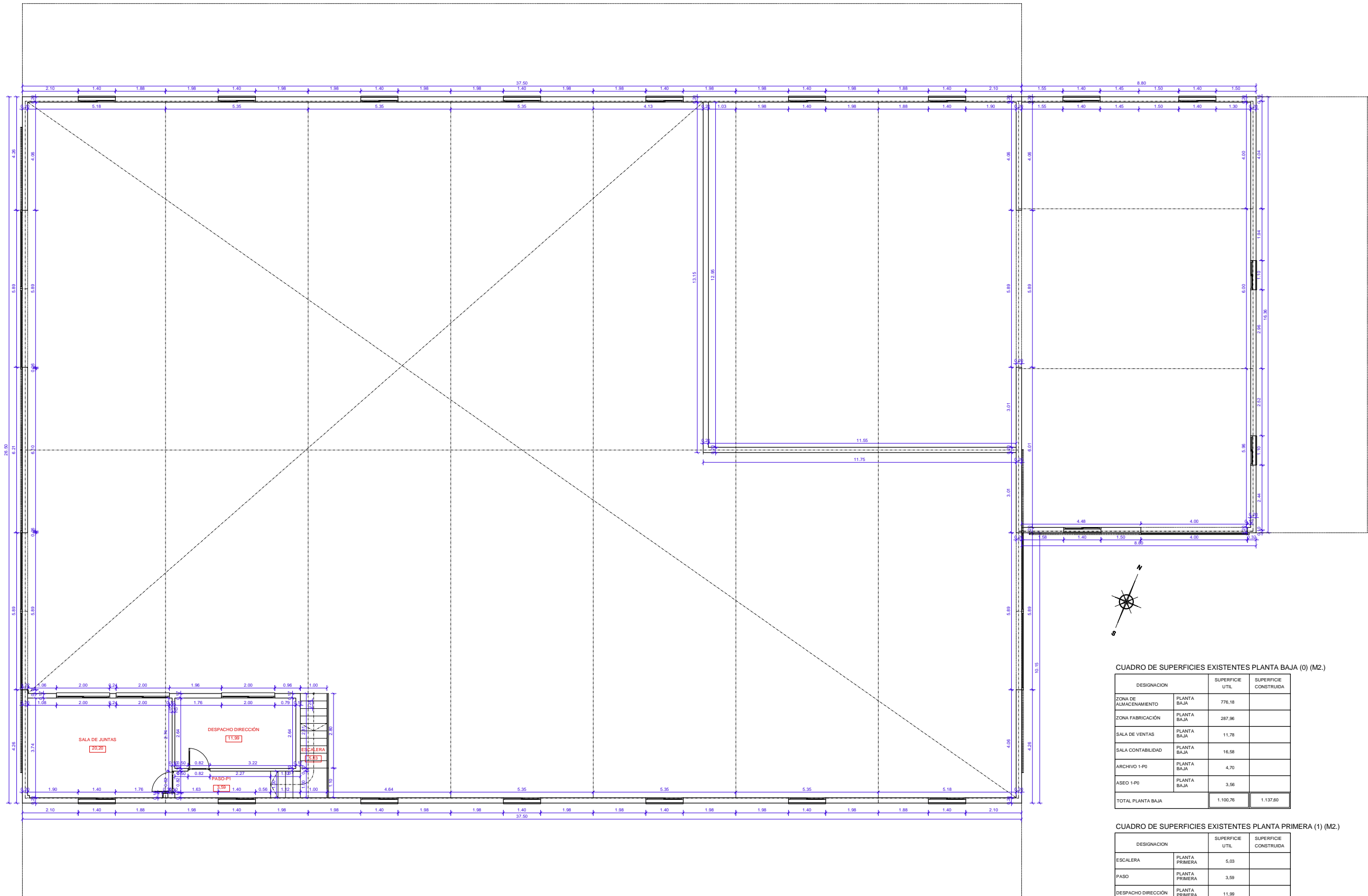
COLEGIADO N. 126

EL ARQUITECTO:
JOSÉ LUIS REMACHO SÁNCHEZ
Calle Natalio Rivas, 3, 2.ª, 04770-ADRA (Almería), 960402524, email: jremachos@coasalmertia.com



PLANO DE PLANTA PRIMERA ACTUAL DE COTAS Y SUPERFICIES

ESCALA 1/150



CUADRO DE SUPERFICIES EXISTENTES PLANTA BAJA (0) (M2.)

| DESIGNACION | SUPERFICIE UTIL | SUPERFICIE CONSTRUIDA |
|--------------------------|-----------------|-----------------------|
| ZONA DE ALMACENAMIENTO | PLANTA BAJA | 776,18 |
| ZONA FABRICACIÓN | PLANTA BAJA | 287,96 |
| SALA DE VENTAS | PLANTA BAJA | 11,78 |
| SALA CONTABILIDAD | PLANTA BAJA | 16,58 |
| ARCHIVO 1-P0 | PLANTA BAJA | 4,70 |
| ASEO 1-P0 | PLANTA BAJA | 3,56 |
| TOTAL PLANTA BAJA | 1.100,76 | 1.137,60 |

CUADRO DE SUPERFICIES EXISTENTES PLANTA PRIMERA (1) (M2.)

| DESIGNACION | SUPERFICIE UTIL | SUPERFICIE CONSTRUIDA |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------|
| ESCALERA | PLANTA PRIMERA | 5,03 |
| PASO | PLANTA PRIMERA | 3,59 |
| DESPACHO DIRECCIÓN | PLANTA PRIMERA | 11,99 |
| SALA DE JUNTAS | PLANTA PRIMERA | 20,20 |
| TOTAL PLANTA PRIMERA | 40,81 | 42,88 |

CUADRO DE SUPERFICIES EXISTENTES POR PLANTAS (m2.)

| DESIGNACION | SUPERFICIE UTIL | SUPERFICIE CONSTRUIDA |
|----------------|--------------------|-----------------------|
| PLANTA BAJA | 1.100,76 m2 | 1.137,60 m2 |
| PLANTA PRIMERA | 40,81 m2 | 42,88 m2 |
| TOTAL | 1.141,57 m2 | 1.180,48 m2 |

N. PLANO

6

REFERENCIA

13-22-PA

ESCALA

1/150

PLANO DE: PLANTA PRIMERA ACTUAL DE COTAS Y SUPERFICIES

FICHERO (CAD) MASTER 13-22-PA

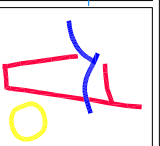
PROYECTO DE ACTUACIÓN DE: PROYECTO DE ACTUACIÓN DE ADAPTACIÓN DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES, JUNTO A CARRETERA A-47, en Parcela 161 del Polígono 32, PARQUE de la TRAMBLA DEL CABO del T. M. de ADRA (Almería)

COLEGIADO N. 126

José Luis Remacho Sánchez

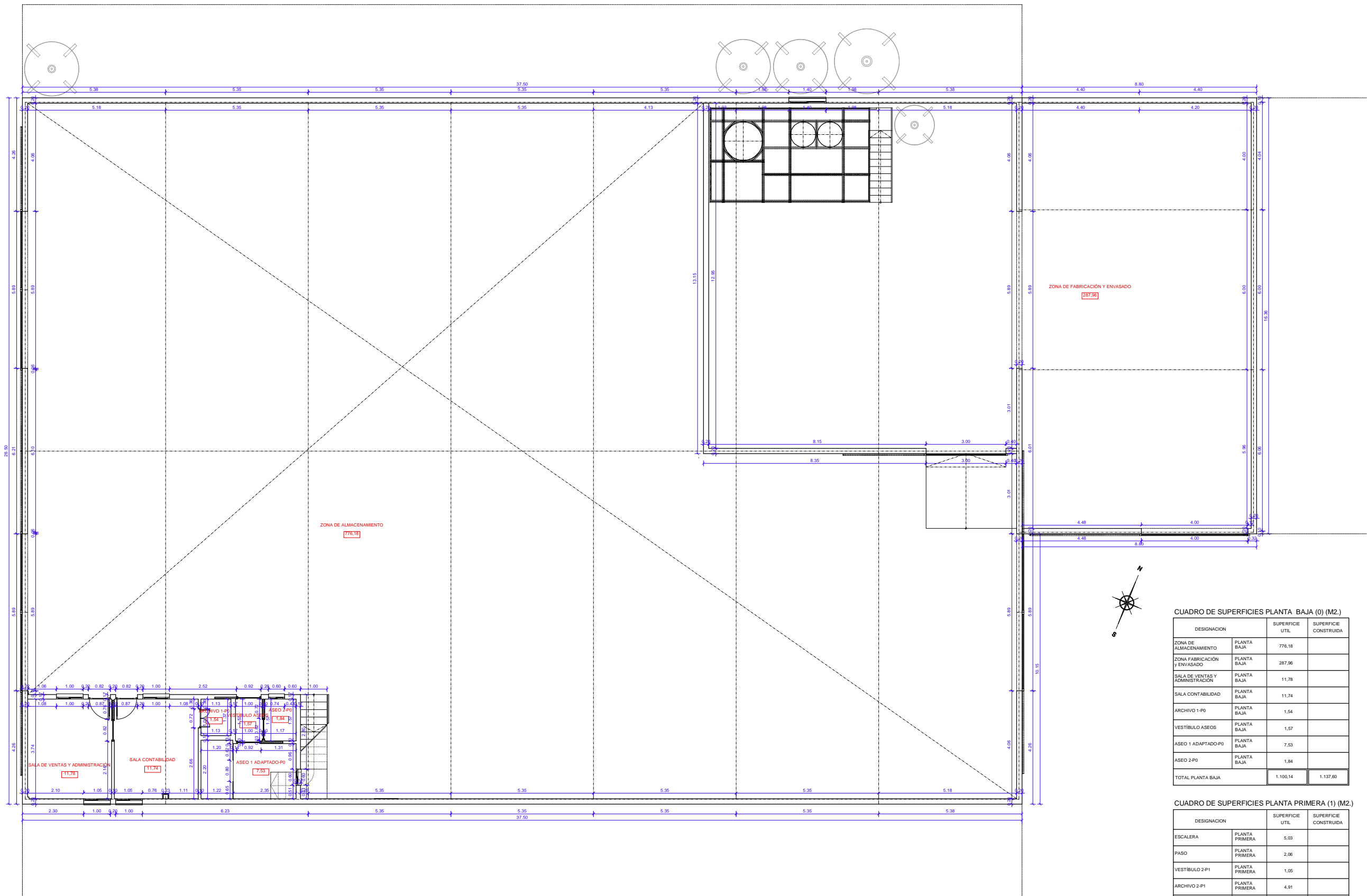
EL ARQUITECTO:

JOSÉ LUIS REMACHO SÁNCHEZ
Calle Natalio Rivas, 3, 2.ª, 04770-ADRA (Almería), 960402524, email: jremachos@coasalmaria.com



PLANO DE PLANTA BAJA PROYECTADA DE COTAS Y SUPERFICIES

ESCALA 1/150



CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA BAJA (0) (M2.)

| DESIGNACION | SUPERFICIE ÚTIL | SUPERFICIE CONSTRUIDA |
|---------------------------------|-----------------|-----------------------|
| ZONA DE ALMACENAMIENTO | 776.18 | |
| ZONA FABRICACIÓN Y ENVASADO | 287.96 | |
| SALA DE VENTAS Y ADMINISTRACIÓN | 11.78 | |
| SALA CONTABILIDAD | 11.74 | |
| ARCHIVO 1-PO | 1.54 | |
| VESTIBULO ASEOS | 1.57 | |
| ASEO 1 ADAPTADO-PO | 7.53 | |
| ASEO 2-PO | 1.84 | |
| TOTAL PLANTA BAJA | 1.100,14 | 1.137,60 |

CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA PRIMERA (1) (M2.)

| DESIGNACION | SUPERFICIE ÚTIL | SUPERFICIE CONSTRUIDA |
|-----------------------------|-----------------|-----------------------|
| ESCALERA | 5,03 | |
| PASO | 2,06 | |
| VESTIBULO 2-P1 | 1,05 | |
| ARCHIVO 2-P1 | 4,91 | |
| ASEO 3-P1 | 1,62 | |
| LABORATORIO | 26,00 | |
| TOTAL PLANTA PRIMERA | 40,67 | 42,88 |

CUADRO DE SUPERFICIES POR PLANTAS (m2.)

| DESIGNACION | SUPERFICIE ÚTIL | SUPERFICIE CONSTRUIDA |
|----------------|--------------------|-----------------------|
| PLANTA BAJA | 1.100,14 m2 | 1.137,60 m2 |
| PLANTA PRIMERA | 40,67 m2 | 42,88 m2 |
| TOTAL | 1.140,81 m2 | 1.180,48 m2 |

N. PLANO

7

REFERENCIA

13-22-PA

ESCALA

1/150

PLANO DE: PLANTA BAJA PROYECTADA DE COTAS Y SUPERFICIES

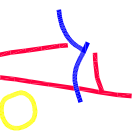
FICHERO (CAD) MASTER 13-22-PA
PETICIONARIO: AGROALKIMIA S. L.

PROYECTO DE ACTUACION DE: PROYECTO DE ACTUACION DE ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES, JUNTO A CARRETERA A-47, en Parcela 161 del Polígono 32, PARQUE de la TRAMBLA DEL CABO del T. M. de ADRA (Almería)

COLEGIADO N. 126

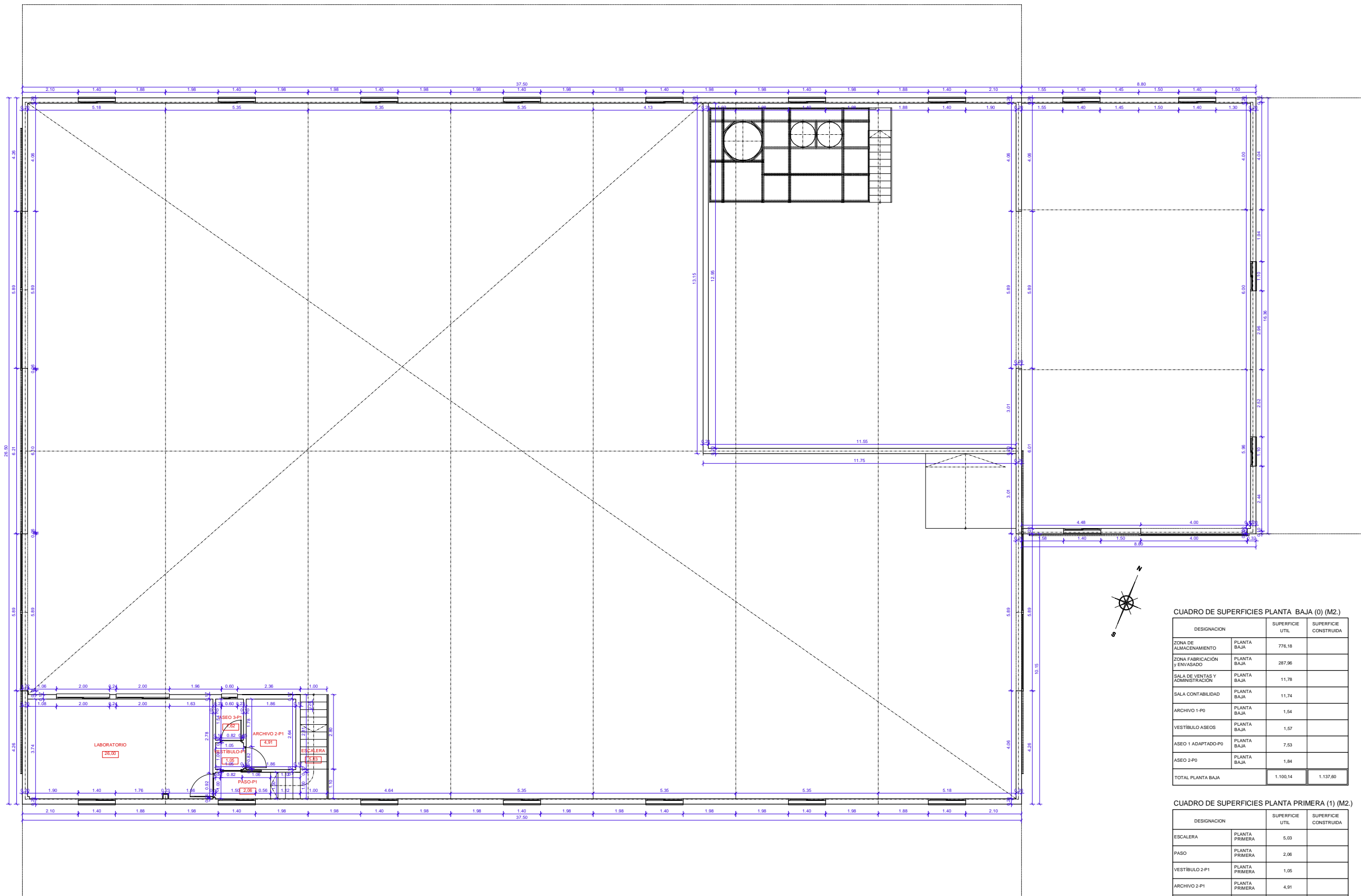
EL ARQUITECTO: *José Luis Remacho Sánchez*

JOSÉ LUIS REMACHO SANCHEZ
Calle Natalio Rivas, s. 2.ª. 04770-ADRA (Almería). 950402524. email: jremach@goaalmieria.com



PLANO DE PLANTA PRIMERA PROYECTADA DE COTAS Y SUPERFICIES

ESCALA 1/150



CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA BAJA (0) (M2.)

| DESIGNACION | SUPERFICIE ÚTIL | SUPERFICIE CONSTRUIDA |
|---|-----------------|-----------------------|
| ZONA DE ALMACENAMIENTO PLANTA BAJA | 776,18 | |
| ZONA FABRICACIÓN Y ENVASADO PLANTA BAJA | 287,96 | |
| SALA DE VENTAS Y ADMINISTRACIÓN PLANTA BAJA | 11,78 | |
| SALA CONTABILIDAD PLANTA BAJA | 11,74 | |
| ARCHIVO 1-PO PLANTA BAJA | 1,54 | |
| VESTIBULO ASEOS PLANTA BAJA | 1,57 | |
| ASEO 1 ADAPTADO-PO PLANTA BAJA | 7,53 | |
| ASEO 2-PO PLANTA BAJA | 1,84 | |
| TOTAL PLANTA BAJA | 1.100,14 | 1.137,60 |

CUADRO DE SUPERFICIES PLANTA PRIMERA (1) (M2.)

| DESIGNACION | SUPERFICIE ÚTIL | SUPERFICIE CONSTRUIDA |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------|
| ESCALERA PLANTA PRIMERA | 5,03 | |
| PASO PLANTA PRIMERA | 2,06 | |
| VESTIBULO 2-P1 PLANTA PRIMERA | 1,05 | |
| ARCHIVO 2-P1 PLANTA PRIMERA | 4,91 | |
| ASEO 3-P1 PLANTA PRIMERA | 1,62 | |
| LABORATORIO PLANTA PRIMERA | 26,00 | |
| TOTAL PLANTA PRIMERA | 40,67 | 42,88 |

CUADRO DE SUPERFICIES POR PLANTAS (M2.)

| DESIGNACION | SUPERFICIE ÚTIL | SUPERFICIE CONSTRUIDA |
|----------------|--------------------|-----------------------|
| PLANTA BAJA | 1.100,14 m2 | 1.137,60 m2 |
| PLANTA PRIMERA | 40,67 m2 | 42,88 m2 |
| TOTAL | 1.140,81 m2 | 1.180,48 m2 |

N. PLANO

8

REFERENCIA
13-22-PA

FECHA
JULIO-2.023

ESCALA
1/150

FICHERO (CAD)
MASTER 13-22-PA

PLANO DE:
PLANTA PRIMERA PROYECTADA DE COTAS Y SUPERFICIES

PETICIONARIO:
AGROALKIMIA S. L.

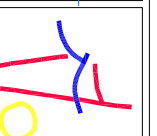
PROYECTO DE ACTUACION DE:
PROYECTO DE ACTUACION DE ADAPTACION DE NAVE EXISTENTE A
PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES, JUNTO A CARRETERA A-47, en Parcela 161
del Polígono 32, PARQUE de la TRAMBLA DEL CABO del T. M. de ADRA (Almería)

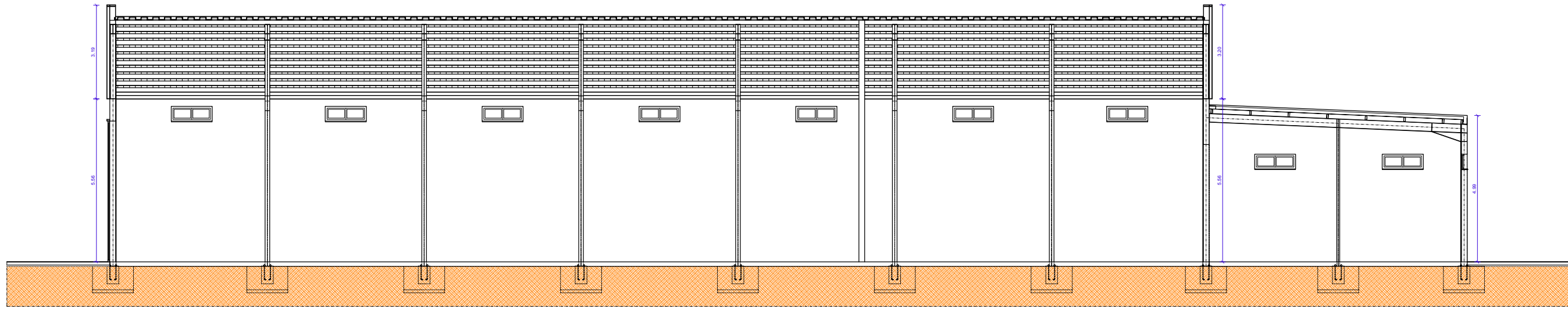
COLEGIADO N. 126

EL ARQUITECTO:

Jose Luis Remacho Sanchez

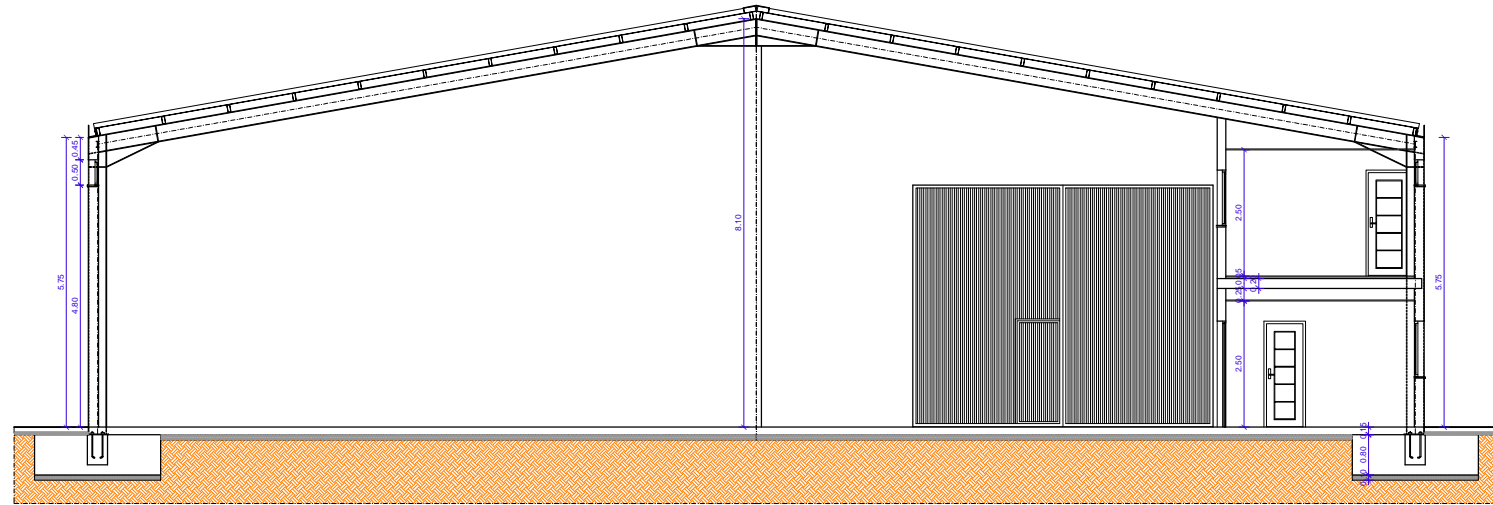
JOSÉ LUIS REMACHO SANCHEZ
Calle Natalio Rivas, 3, 2.ª, 04770-ADRA (Almería), email: jremachos@coasalmieria.com





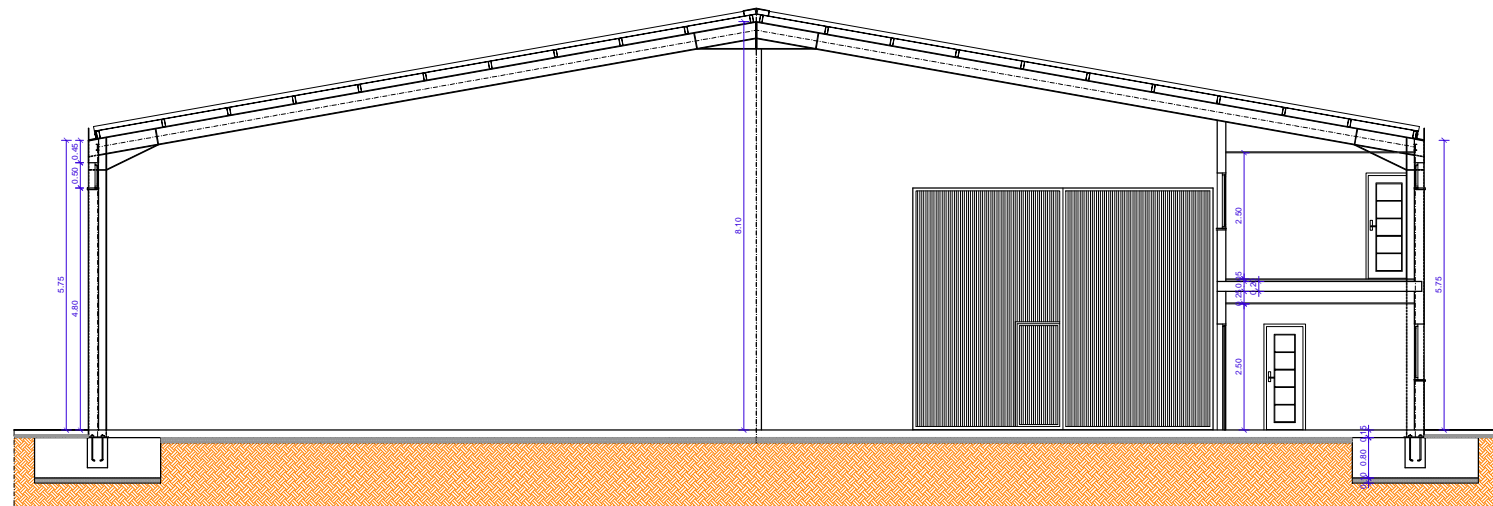
SECCIÓN LONGITUDINAL B-B' ACTUAL Y DE PROYECTO

ESCALA: 1/150



SECCIÓN TRANSVERSAL A-A' ACTUAL

ESCALA: 1/150



SECCIÓN TRANSVERSAL A-A' DE PROYECTO

ESCALA: 1/150

N. PLANO
9

REFERENCIA
13-22-PA

FECHA
JULIO-2.023

ESCALA
1/150

FICHERO (CAD)
MASTER 13-22-PA

PLANO DE:
SECCIÓN LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL ACTUAL Y DE PROYECTO

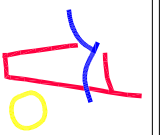
PETICIONARIO:
AGROALKIMIA S. L.

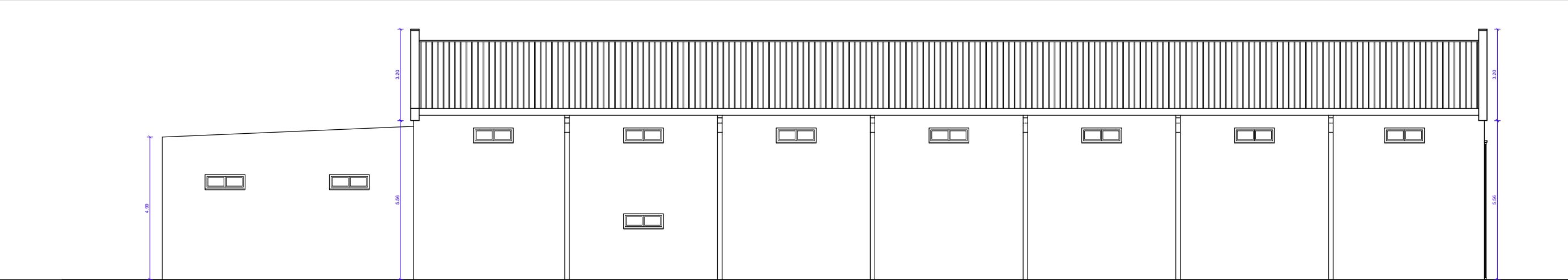
PROYECTO DE ACTUACIÓN DE:
PROYECTO DE ACTUACIÓN DE ADAPTACIÓN DE NAVE EXISTENTE A
PLANTA MEZCLADORA DE FERTILIZANTES, JUNTO A CARRETERA A-37, en Parcela 161
del Polígono 32, PARQUE de la TRAMBLA DEL CABO del T. M. de ADRA (Almería)

EL ARQUITECTO:
COLEGIADO N. 126

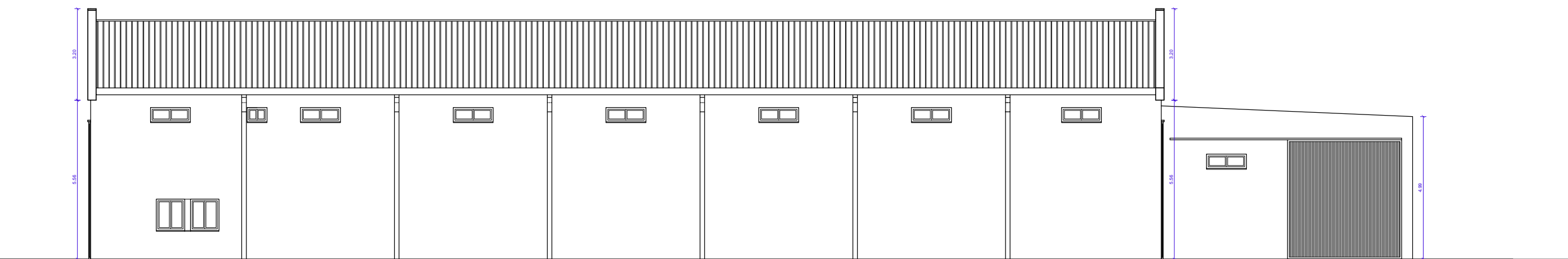
José Luis Remacho Sánchez

JOSÉ LUIS REMACHO SANCHEZ
Calle Natalio Rivas, 3, 2-A, 04770-ADRA (Almería), 950402524, email: jremacho@goaalmieria.com

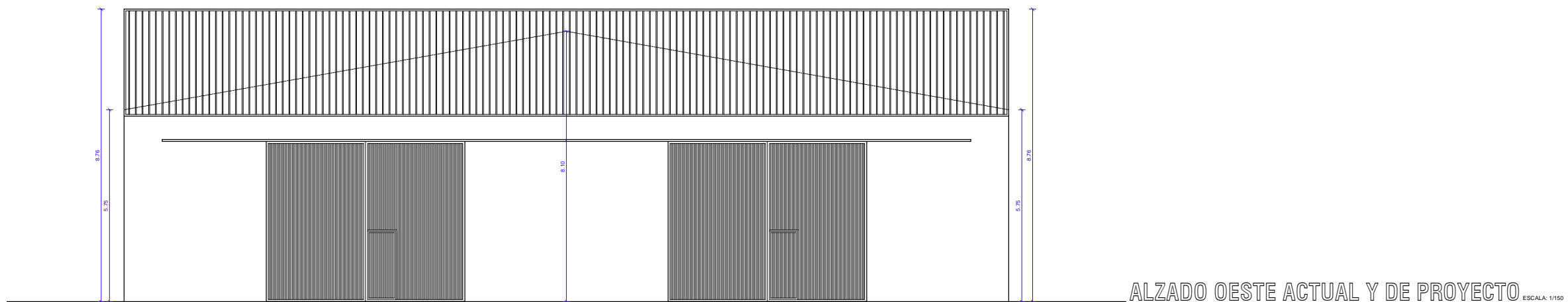




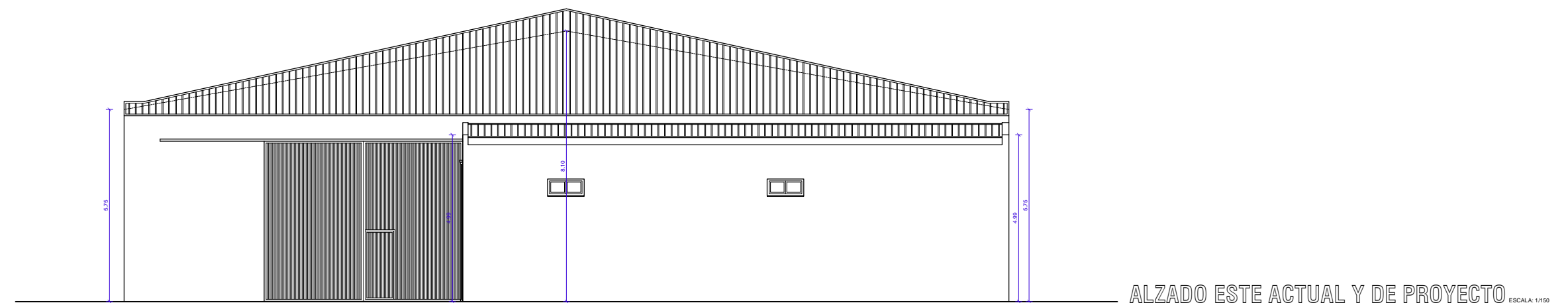
ALZADO NORTE ACTUAL Y DE PROYECTO ESCALA: 1/150



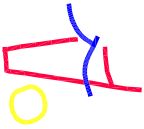
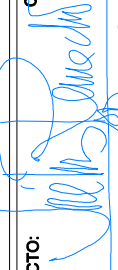
ALZADO SUR ACTUAL Y DE PROYECTO ESCALA: 1/150



ALZADO OESTE ACTUAL Y DE PROYECTO ESCALA: 1/150



ALZADO ESTE ACTUAL Y DE PROYECTO ESCALA: 1/150

| | | | | | | | |
|---|--|--------------------------------|---|---|--|---|---------------------------------------|
|  | <p>EL ARQUITECTO:  JOSÉ LUIS REMACHO SANCHEZ Calle Natalio Rivas, S. 2-A, 04770-ADRA (Almería), 950402524, email: jremacho@goaalmertia.com</p> | <p>COLEGIADO N. 126</p> | <p>PROYECTO DE ACTUACIÓN DE: PROYECTO DE ACTUACIÓN DE ADAPTACIÓN DE NAVE EXISTENTE A PLANTA MEZCLAORA DE FERTILIZANTES, JUNTO A CARRETERA A-47, en Parcela 161 del Polígono 32, PARQUE de la TRAMBLA DEL CABO del T. M. de ADRA (Almería)</p> | <p>PLANO DE: ALZADO NORTE, SUR, ESTE Y OESTE ACTUAL Y DE PROYECTO</p> <p>PETICIONARIO: AGROALKIMIA S. L.</p> | <p>ESCALA 1/150</p> <p>FICHERO (CAD) MASTER 13-22-PA</p> | <p>REFERENCIA 13-22-PA</p> <p>FECHA JULIO-2.023</p> | <p>N. PLANO 10</p> |
|---|--|--------------------------------|---|---|--|---|---------------------------------------|