

SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN PREVIA  
PARA ALMAZARA DE ACEITE  
- PARCELAS 18 Y 514, POLIGO 13 DE NACIMIENTO (ALMERÍA)-

PROMOTOR: OLCO INVERSIONES Y GESTIONES S.L.  
TÉCNICOS: RUBÉN MUÑOZ QUESADA  
PABLO OLMEDO PUERTAS  
SITUACIÓN: PARC. 18 Y 514, POL. 13, NACIMIENTO  
FECHA: AGOSTO 2022

Contenido del anteproyecto:

I. MEMORIA

MD. Memoria descriptiva y justificativa

- MD 1 Identificación y Objeto del anteproyecto
- MD 2 Agentes de la edificación
- MD 3 Información previa, antecedentes y condicionantes de partida
- MD 4 Justificación del cumplimiento de la normativa
- MD 5 Descripción del proyecto

II. PLANOS

- 01 Situación y emplazamiento
- 02 Planta general
- 03 Plantas de distribución: planta baja y primera
- 04 Alzados y secciones

III. PRESUPUESTO

- PR 1 Avance de presupuesto

IV. ANEJOS A LA MEMORIA

ANEXO 1 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNIFICADA

- 1. Clasificación de la actividad a implantar
- 2. Descripción detallada de las instalaciones, procesos constructivos y capacidad de producción
- 3. Esquema de flujo de energía, materias primas y residuos
- 4. Recursos naturales consumidos, materias primas y auxiliares consumidas, sustancias, agua y energías empleadas. Procedencia y consumo previsto
- 5. Descripción de las características básicas de la actuación y su incidencia
- 6. Análisis de los residuos, vertidos y emisiones
- 7. Identificación de la incidencia ambiental y medidas correctoras adoptadas
- 8. Tratamiento de aguas residuales
- 9. Residuos: procedencia, cantidad, composición y caracterización con su código correspondiente
- 10. Conclusiones

ANEXO 2 DECLARACIÓN DEL PROYECTO COMO ACTUACIÓN INTERES PUBLICO

- 1. Introducción
- 2. Características socio económicas de la actividad
- 3. Justificación del interés público del proyecto
- 4. Justificación de viabilidad económica de la actividad
- 5. Justificación de la No inducción a la formación de nuevos asentamientos
- 6. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad

ANEXO 3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

ANEXO 4 INFORME DE COORDINACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA



## **MEMORIA**

## MD. MEMORIA DESCRIPTIVA

## MD 1 / IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL PROYECTO

La entidad promotora desea introducirse en el sector agroalimentario mediante la construcción de una almazara que le permita obtener aceite de oliva virgen y virgen extra procedente de las aceitunas producidas en sus propias fincas, para su posterior comercialización; obteniendo de esta forma un valor añadido a la producción de la explotación agrícola de olivar que actualmente ostenta.

Para ello, se pretende implantar dicha actividad en las Parcelas nº13 y nº514 del Polígono nº13 en la localidad de Nacimiento (Almería), actualmente terrenos de su propiedad.

Se establece una previsión de producción inicial de 250 toneladas por campaña, como condicionante de partida a la hora de proyectar las instalaciones.

### 1. ANTECEDENTES DE PARTIDA:

Habiéndose presentado en el Ayuntamiento de Nacimiento con fecha 25/02/2022 y numero de instancia F800-210-001, solicitud de autorización previa para construcción de almazara de aceite según indicaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía ("LISTA"); catalogando la implantación como actividad ordinaria en suelo rustico según su artículo 21 que dice en su punto:

*2. Se consideran actuaciones ordinarias:*

*a) Las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma. [...]*

*3. Las actuaciones ordinarias, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de las excepciones establecidas en esta Ley, requerirán de licencia urbanística municipal.*

Con fecha 14 de julio de 20022, la entidad promotora recibe contestación a la solicitud mediante informe técnico emitido por Arquitecta técnica de la U.A.M de Nacimiento, con numero de referencia 22-4065T0090, concluyendo lo siguiente:

“

#### Apartado 3.3. Usos

*La actuación propuesta será compatible con el régimen de suelo rustico en el que se emplaza siempre que la actuación solicitada sea considerada como extraordinaria de acuerdo con el ar 21 LISTA "en suelo rustico, en municipios que cuenten con instrumentos 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.*

*A este respecto se hace constar que no se dispone aun del desarrollo reglamentario de la LISTA que defina que tipos de actividades sean susceptibles de ser consideradas actuaciones de interés Público en suelo rustico. Igualmente, se hace constar que en la N.27.3 de las NNSS. Provinciales se establece un posible marco común para justificar dicha declaración.*

“

Igualmente en su apartado de conclusiones apunta lo siguiente:

“

Apartado 5. Conclusiones:

*De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la actuación propuesta será compatible con el régimen de suelo rustico en que se emplaza siempre que la actuación solicitada cumpla las determinaciones urbanísticas para ser considerada como extraordinaria conforme al artículo 21 LISTA.*

*Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rustico requieren, para ser legitimadas, una autorización previa a la licencia municipal que califique los terrenos donde pretendan implantarse*

“

Visto esto, y dada la interpretación del artículo 21.2 de la LISTA por parte del Área de asistencia a municipios de diputación de Almería y el Ayuntamiento de Nacimiento; se vuelve a presentar nuevo informe de solicitud de autorización previa para almazara de aceite bajo el criterio impuesto como uso extraordinario, desarrollando todos los apartados que la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (“LISTA”) indica para este uso de suelo.

No obstante, puesto que como indica el informe técnico de la U.A.M, se adopta este criterio “*ya que aún no se dispone del desarrollo reglamentario*” y que la promotora sigue considerando que bajo lo dispuesto en el artículo 21.2 de la ley 7/2021 se trata de una actividad ordinaria. Se solicita que si una vez desarrollado el reglamento de la ley, este tipo de actuaciones son catalogadas como ordinaria, le sea transferida esta misma catalogación al proyecto de almazara para aceite objeto de la presente memoria.

MD 2 / AGENTES INTERVINIENTES
-------------------------------

PROMOTOR:

OLCO INVERSIONES Y GESTIONES S.L., con C.I.F: B04879409, domicilio a efecto de notificaciones en Calle Sagunto N°8, Ático 2, CP:04004, Almería y cuyo representante legal es D. Adolfo Olmedo Puertas con DNI 45594047-C y domicilio en Calle Sagunto N°8, Ático 2. CP: 04004, Almería

ARQUITECTO/S AUTOR/ES DEL PROYECTO:

Room Arquitectura y diseño SLP, con CIF: B09817966 y domicilio en Plaza del Campillo, n°2 – 1°E, CP 18009 Granada. Siendo responsables de la misma los arquitectos:

- Don Rubén Muñoz Quesada, con n° de colegiado 5028 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, y domicilio en C/La Piconera n° 3A – 1°F, CP 18110 Las Gabias (Granada)
- Don Pablo Olmedo Puertas con n° de colegiado 0556 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, y domicilio en C/Santiago n°21 – 1°B, CP 18009 Granada

**MD 3 / INFORMACIÓN PREVIA, ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA****ANÁLISIS INICIAL:**

Andalucía destinó un total de 1.673.071 has al cultivo del olivar en 2021, según recoge la Encuesta sobre Superficies y Rendimientos de Cultivo (Esyre 2021) del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

Esta superficie, a excepción de los últimos dos años de pandemia, ha estado siempre en continuo crecimiento (aumento de casi el 7% de las hectáreas en los últimos 15 años); corroborando como ya es sabido que es uno de los principales motores económicos y agrícolas de nuestra comunidad. Y es que según dicho estudio, cerca del 50% de las tierras de cultivo de Andalucía se destinan al olivar, encabezando estas proporciones la provincia de Jaén y Córdoba, seguidas de Granada, Málaga y Sevilla, pero que provincias como la de Almería con una plantación de cultivos histórica o tradicionalmente diferente están sumando cada día más a este conjunto.

Dentro de ese total de hectáreas destinadas al olivar, la mayor parte de ellas (1.505.114 has) van destinadas a almazaras, quedando las restantes destinadas a aceituna de doble aptitud (113.051 has) y a aceituna de mesa (54.906 has). Es por ello, que frente al constante auge del olivar en Andalucía y en provincias como la de Almería, se pretende instalar esta almazara para seguir contribuyendo a la toma en valor de nuestro cultivo por excelencia y poder satisfacer la demanda existente en el término municipal donde se ubica.

La entidad promotora, pretende implantar una planta de fabricación de aceite de oliva (Almazara), con una capacidad de molturación inicial de unas 250 Tm/campaña para la moltura de la producción propia,

**EMPLAZAMIENTO:**

Las parcelas rústicas, que catastralmente serían dos, se hallan enclavadas en el término municipal de Nacimiento, en la provincia de Almería, en el Paraje denominado "el Campillo" (Polígono nº: 13, Parcelas nº: 18 y 516), a las cuales se accede desde la carretera A-1075 en su lado Noreste; acceso muy cercano a la salida desde la AL-4403 y la A-92.

Las parcelas afectadas por la actuación, son:

Parcela nº: 18 del polígono nº: 13, con Referencia catastral: **04065A013000180000SO**.  
Parcela nº: 514 del polígono nº: 13, con Referencia catastral: **04065A013005140000SH**.

La parcela, donde se pretende implantar la actividad podemos decir que es la nº514, ya que la nº18 por su forma alargada no permitiría edificar prácticamente nada en ella debido a los retranqueos perimetrales implantados. El conjunto del suelo presenta ligeras pendientes en el sentido E-O, y se hallan en la actualidad baldías, limitando con otras parcelas con cultivo olivar al Este y de almendros al Sur.

Las parcelas disponen de una extensión superficial, según datos catastrales, de 5.725 m<sup>2</sup> (parcela nº18) y de 7.247 m<sup>2</sup> (parcela nº514); obteniéndose una extensión total de 12.972 m<sup>2</sup>. Actualmente se localiza una edificación preexistente sin uso, abandonada, con una superficie de 196 m<sup>2</sup> dentro de la parcela 514, y una pequeña torreta eléctrica en la parcela 18 que ni siquiera está reflejada superficialmente en catastro.

Se adjunta a continuación cartografía Catastral de las citadas parcelas.

Parcela nº18



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04065A013000180000SO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
Polígono 13 Parcela 18  
VIENTO. NACIMIENTO [ALMERÍA]

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	AM Alimento seco	00	5.080
b	E- Pastos	00	645

PARCELA

**Superficie gráfica:** 5.725 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 12 de Agosto de 2021

Parcela nº514



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 04065A013005140000SH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
Polígono 13 Parcela 514  
VIENTO. NACIMIENTO [ALMERÍA]

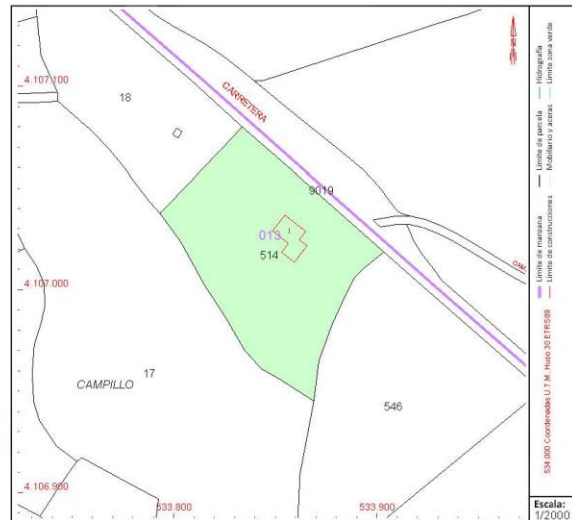
**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:** 196 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 2004

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
AGRARIO	1/0/01	196

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	E- Pastos	00	7.051

PARCELA

**Superficie gráfica:** 7.247 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal

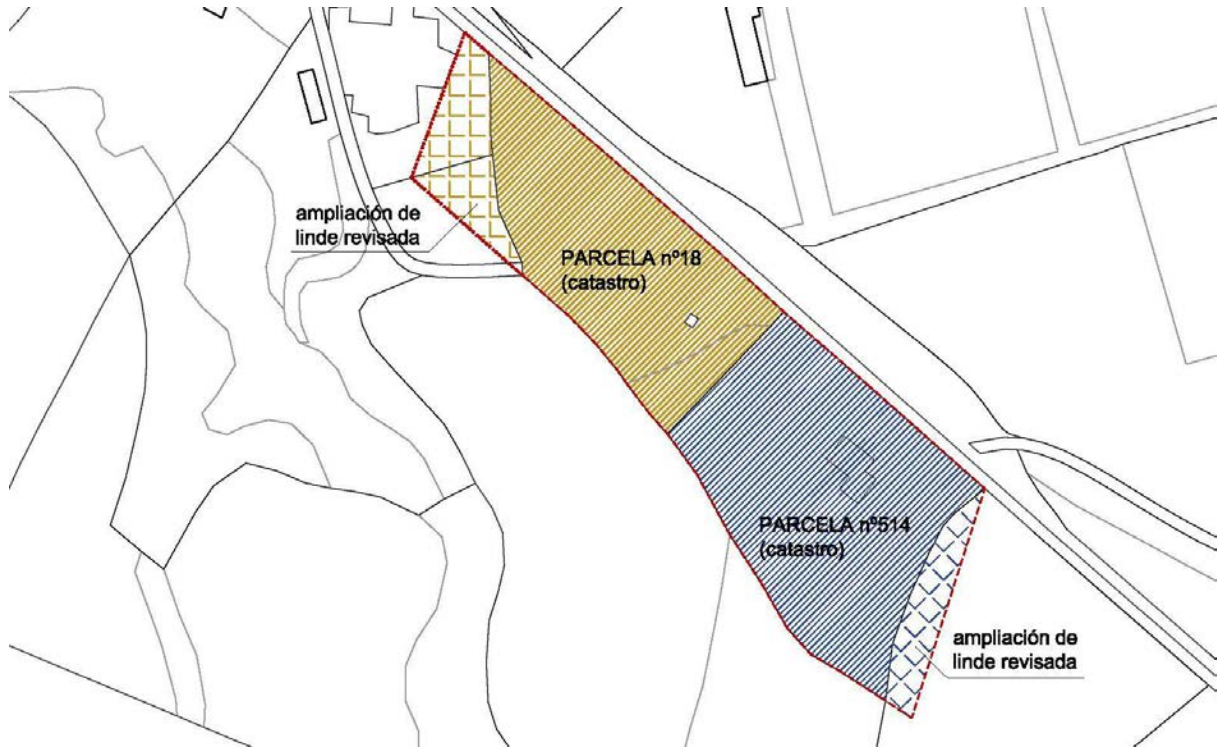


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 12 de Agosto de 2021

**ANTECEDENTES:**

No obstante, la propiedad nos advierte de que a fecha de redacción de este documento dichas fincas se encuentran en proceso de revisión catastral, junto a las colindantes y otras que igualmente el promotor tiene en propiedad; que quedarían de la siguiente forma si procedemos a actualizar nuestra base gráfica:



En el ANEXO 3 de este documento, se adjunta documento de Coordinación Gráfica que justifica la corrección de los límites de parcela y la configuración final de las mismas. Una vez revisadas las lindes de las parcelas de proyecto, obtenemos una superficie de 15.656,64 m<sup>2</sup> según levantamiento topográfico que lo certifica.

Dicho esto, ya que aún está en proceso de revisión y actualización de la nueva delimitación, nos ceñiremos en este documento a las dos parcelas catastrales definidas con la actualización de sus linderos según dicho documento, para ajustar la edificación a la normativa.

Finalmente, en el ANEXO 2 de este documento, se adjunta escritura de propiedad que verifica la titularidad de las mismas por parte del promotor



MD 4 / JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

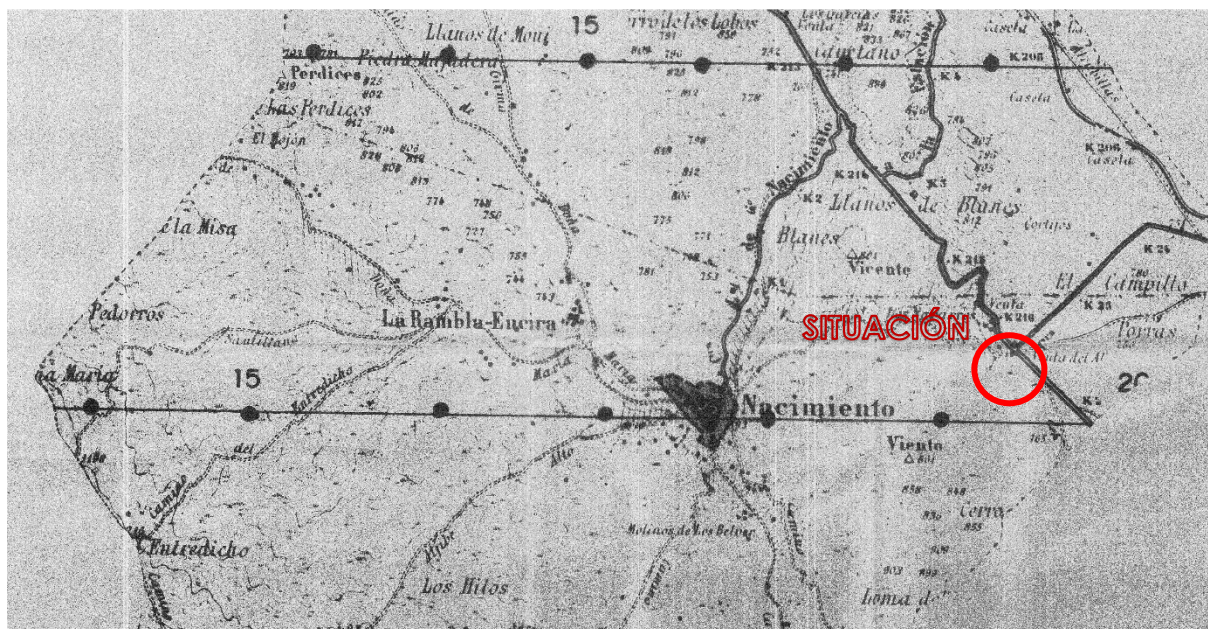
La actividad a implantar es una actividad agropecuaria, se consideran instalaciones agropecuarias a aquellas vinculadas a la explotación de los recursos vivos, que excedan de las necesidades o servicio de una explotación agraria o produzcan un impacto que no pueda ser absorbido por los medios normales.

DSU 1979 NACIMIENTO

Según la DSU municipal del Ayuntamiento de Nacimiento (Almería), nos dice que según el artículo 81 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, al carecer este municipio de Plan General de Ordenación, el territorio quedará clasificado como Suelo Urbano y Suelo no urbanizable.

- A) Constituyendo Suelo Urbano los terrenos delimitados por la poligonal con la numeración de 1 a "n".
- B) Constituyen el Suelo No Urbanizable los demás espacios del Término Municipal.

En nuestro caso, al limitarse dicha normativa únicamente al núcleo urbano de Nacimiento, consideramos dichos terrenos como No Urbanizables al estar retirados del mismo.



Plano de la DSU 79' Nacimiento - Término municipal de Nacimiento

Para la clasificación de estos terrenos, estarán sujetos a las siguientes determinaciones:

- 1.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a exportaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 43.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de entidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.
- 2.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

3.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria. Dicha legislación para la provincia de Almería establece que la unidad mínima para terrenos de regadío es de 2.500 m<sup>2</sup> y de 30.000 m<sup>2</sup> para los de secano

### NNSS PROVINCIALES DE LA PROVINCIA DE ALMERIA

Por otro lado, también son de afección las NNSS Provinciales de la provincia de Almería, donde en su Título III, n.20 Ámbito de aplicación se dice que:

- 1.- *Las Normas contenidas en el presente título son de aplicación en el suelo no urbanizable de la provincia de Almería*
- 2.- *El carácter de estas Normas es el siguiente:*
  - a) *En los municipios carentes de cualquier figura de planeamiento, con carácter Director*
  - b) *En los municipios que tengan Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, con carácter Subsidiario*
  - c) *En los restantes municipios, con carácter Complementario*

Por lo tanto, al no haber mucha más definición de la clasificación de Suelo No Urbanizable que la comentada anteriormente en la DSU de Nacimiento, obtenemos de estas NNSS Provinciales, las siguientes condiciones generales de edificación:

- a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos
- b) La edificación deberá quedar a una distancia de 25 metros como mínimo de todos los linderos
- c) Deberán resolverse efectiva y automáticamente los servicios, de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales y energía eléctrica
- d) El cumplimiento de las condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleo de población, definidas en la N.24

No se agrupan, ni se segregan parcelas, por lo tanto, no se efectúan fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Ley de Reforma Agraria de Andalucía, Ley Forestal de Andalucía, Reglamentos, Normas y Ordenanzas que las desarrollen, y otras disposiciones de la Administración agraria, también se cumple lo establecido en los Artículos 16 y 257 de la Ley del Suelo.

### LEY 7/2021 DE 1 DE DICIEMBRE "LISTA"

Como comentamos anteriormente, recientemente se aprueba la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), que deroga las anteriores LOUA y LOTA, y que es igualmente de aplicación.

Artículo 1.2. La ordenación territorial y urbanística se ajustará al marco de esta Ley, a las normas autonómicas y locales que se dicten en su desarrollo, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación, a la normativa estatal que resulte de aplicación y a las disposiciones, reglamento y directivas europeas de obligado cumplimiento.

En su artículo 5. *Determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística*, nos dice:

1. *Las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán tener carácter de Normas, Directrices o Recomendaciones:*

a) Las Normas son determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre las que incidan. Las Normas de la ordenación del territorio prevalecerán sobre las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística.

b) Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a ellas, se establecerán las medidas concretas en los instrumentos de ordenación y en las actuaciones que en los mismos se contemplen para la consecución de dichos fines.

c) Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo. En caso de apartarse de ellas, deberá justificarse de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los principios generales y objetivos establecidos en esta Ley.

Por tanto, en su artículo 12. "Clases del suelo" dice que, a efectos de la presente Ley, el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rústico, entendiéndose pues que la anterior clasificación del suelo en los instrumentos de ordenación urbanística comentados anteriormente (DSU 79' de Nacimiento y NNSS provinciales de Almería) como "no urbanizable" se asimila según esta Ley a la clasificación como "suelo rústico", nos regiremos por esta clasificación del suelo al prevalecer las normas de ordenación territoriales sobre las urbanísticas.

Siguiendo con la nueva ley, en el artículo 20. "Actuaciones en suelo rústico", además de enumerarnos unas condiciones generales a cumplir como son:

- El hecho de ser compatible con el régimen de suelo rústico
- No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos
- Quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación

Cataloga las actuaciones permitidas en suelo rústico como ordinarias y extraordinarias, y desglosa una serie de condicionantes o régimen particular para cada una de ellas, según sea su carácter ordinario o extraordinario.

Aplicándolo a nuestro caso, y según informe técnico recibido, tenemos un suelo rústico con enmarcándonos de un uso extraordinario, en el cual queremos implantar una almazara de aceite; construcción que se entiende necesaria para el normal funcionamiento y desarrollo de este tipo de suelo con cultivo de olivar, a la vez que comprendería las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma.

#### LEY 8/2001, DE 12 DE JULIO, DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA

Por otro lado, dada su situación cercana a la carretera, es de aplicación además la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, de donde resumidamente obtenemos las siguientes zonas de protección asociadas a la carretera (A-1075, perteneciente a la Red Complementaria de Almería dentro del Catálogo de Carreteras de Andalucía).

- Zona de dominio público adyacente: formada por una franja paralela de 3 metros de ancho pegada a la carretera (vías convencionales), medida desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma
- Zona de servidumbre legal: delimitada interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por una línea paralela a la explanación a una distancia de 8 metros (vías convencionales). En esta zona, no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa del órgano competente de la Administración titular.
- Zona de afección: delimitada por la zona de servidumbre legal interiormente y exteriormente por línea paralela a una distancia de 25 metros (resto de carreteras).

- Zona de no edificación: delimitada interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por línea paralela a 25 metros (resto de carreteras). En este caso, coincidente con la anterior

Paralelamente a dicha ley, en las NNSS Provinciales en su Título V "Suelo vinculado a legislación específica", apartado N.39 "Suelo afectado por la Legislación de Carreteras", punto nº3 Usos nos dice que en la zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea de edificación no se autorizan edificaciones ni construcciones nuevas, permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes. Como se observa en la planimetría adjunta, existe una pequeña edificación actualmente en ruinas en dicha zona afectada parcialmente, dicha edificación deberá ser objeto de reubicación, adaptación de la zona afectada o demolición de la misma en el proyecto de Edificación futuro correspondiente.

Concluyendo, con todo lo expuesto anteriormente y entendiéndose que, tanto la construcción como la actividad planteadas entran dentro de los supuestos permitidos en la normativa aplicable y se cumplen todos los requisitos y premisas para ello; se redacta este anteproyecto para la obtención de la correspondiente Licencia Urbanística municipal (tal y como recoge el Artículo 21.3 de la Ley 7/2021) a la vez que se adjunta a este documento en forma de anexo (ANEXO 1), la justificación necesaria para someterse paralelamente al procedimiento de Autorización Ambiental Unificada, dada su actividad.

## MD 5 / DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

### 5.1. EDIFICACIONES, SUPERFICIES Y USOS:

La industria a implantar estará compuesta por una nave industrial del tipo aislada, compuesta por dos módulos independientes, pero compositivamente conectado por medio del patio de operaciones.

El módulo de mayor tamaño dedicado a la industria en sí, albergando las áreas de maquinaria y proceso industrial, de una planta. El segundo módulo de menor tamaño y distribuido en dos alturas, en el que se sitúan las áreas de recepción y acceso, administración, vestuarios y sala de usos múltiples o tienda en planta baja y sala de catas o eventos en planta primera junto a un núcleo de aseos, terraza de instalaciones y una comunicación por medio de pasarela exterior con el anterior módulo (enfocada a visitas guiadas o sector turismo) en el cual se puede mostrar al público el proceso de elaboración del aceite desde la misma pasarela dando a una doble altura en el módulo industrial.

Ya en el exterior, un patio de operaciones, espacios anexos a la edificación en donde se sitúa la zona de aparcamiento, acceso y áreas de carga/descarga asociadas a la actividad.

Para el aspecto exterior del conjunto se apostará por huir un poco de la "imagen industrial" común de la mayor parte de este tipo de industria, para abogar por una implantación mucho más natural sobre el terreno y de menor impacto, creando una imagen de caserío o bodega tradicional andaluza, con grandes arquerías de medio punto que le otorgan de una mayor permeabilidad y relación con el entorno inmediato.

Las superficies ocupadas de parcela por las instalaciones serán las siguientes:

SUPERFICIES UTILES				
INTERIORES	PLANTA BAJA COTA: +0,17 m	nave1	DISTRIBUIDOR DE ACCESO	16.02 m <sup>2</sup>
			OFICINA / RECEPCIÓN	13.87 m <sup>2</sup>
		nave2	ASEO PLANTA BAJA	18.90 m <sup>2</sup>
			SALA USOS MULTIPLES	81.17 m <sup>2</sup>
			CONTROL DE PESAJE	4.34 m <sup>2</sup>
			INSTALACIONES 1	4.05 m <sup>2</sup>
			VESTUARIO PERSONAL	10.79 m <sup>2</sup>
			AREA DE PREPARACIÓN	165.07 m <sup>2</sup>
			SALA DE DEPOSITOS	96.89 m <sup>2</sup>
			AREA DE ENVASADO	104.09 m <sup>2</sup>
			CUARTO DE LIMPIEZA	4.82 m <sup>2</sup>
			ALMACEN	38.53 m <sup>2</sup>
		CUARTO CALDERA	16.23 m <sup>2</sup>	
		TOTAL: 574.77 m <sup>2</sup>		
	PLANTA PRIMERA COTA: + 4,35 m	nave1	ESCALERA 1	7.44 m <sup>2</sup>
			SALA DE CATAS	76.99 m <sup>2</sup>
			DISTRIBUIDOR	2.53 m <sup>2</sup>
		nave2	OFICINA / RECEPCIÓN	13.87 m <sup>2</sup>
			ASEO 01	2.15 m <sup>2</sup>
			ASEO 02	4.49 m <sup>2</sup>
DISTRIBUIDOR ASCENSOR			10.52 m <sup>2</sup>	
TOTAL: 211.80 m <sup>2</sup>				
Total Sup.útil interiores			786,57 m <sup>2</sup>	
EXTERIORES	PLANTA BAJA COTA: + 0,00 m	ACCESO PEATONAL	24.69 m <sup>2</sup>	
		ACCESO CUBIERTO	32.80 m <sup>2</sup>	
		PATIO DE OPERACIONES	113.30 m <sup>2</sup>	
		APARCAMIENTO	152.58 m <sup>2</sup>	
	TOTAL: 472.84 m <sup>2</sup>			
	PLANTA PRIMERA COTA: + 4,35 m TOTAL: 55,35 m <sup>2</sup>	TERRAZA INSTALACIONES	14.42 m <sup>2</sup>	
	PASARELA SUPERIOR	40.93 m <sup>2</sup>		
Total Sup.útil exteriores			528,19 m <sup>2</sup>	

SUPERFICIES CONSTRUIDA			
	PL. BAJA	PL. PRIMERA	TOTAL
INTERIOR NAVE	690.57 m <sup>2</sup>	283.89 m <sup>2</sup>	974.46 m <sup>2</sup>
EXTERIORES CUBIERTOS	60.93 m <sup>2</sup>	36.00 m <sup>2</sup>	96.93 m <sup>2</sup>
TOTAL CONSTRUIDO	751.50 m <sup>2</sup>	319.89 m <sup>2</sup>	1071.39 m <sup>2</sup>
TOTAL COMPUTABLE	721.35 m <sup>2</sup>	301.89 m <sup>2</sup>	1023.24 m <sup>2</sup>

**5.2 DESCRIPCIÓN DE LOS LOCALES EN QUE SE VA A DESARROLLAR LA ACTIVIDAD:**

Las necesidades que se reciben por parte del promotor para la redacción del presente anteproyecto se refieren a una planta de fabricación de aceite de oliva (Almazara), para ello se edificará una nave de tipo aislada destinada a uso industrial, se dispondrá de al menos:

**NAVE INDUSTRIAL**

**PLANTA BAJA:**

- Zona de fabricación
- Sala de caldera
- Bodega
- Sala de filtrado
- Sala de envasado
- Sala de autoproducción de aceite, abierta al público
- Almacén de envases y embalaje
- Almacén de productos terminados
- Almacén de productos de limpieza de la actividad
- Acceso y distribución público
- Oficina y recepción
- Vestuario de personal
- Sala de usos múltiples / tienda

**PLANTA ALTA:**

- Sala de catas / visitas
- Zonas de aseos, limpieza y varios
- Terraza de instalaciones y comunicaciones exteriores

**EN EL EXTERIOR**

- Se dispondrá de patio de operaciones, con tolva de recepción, y de tolvas de almacenamiento de aceituna, y orujo.
- Zonas de tránsito y trabajo interno de maquinaria propias de la almazara, carga y descarga de camiones y recogida de hueso.
- Urbanización exterior, con zonas de tránsito rodado, accesos, vegetación y adecentamiento de la parcela y aparcamientos para el público y los trabajadores

**5.3 DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA DE LA EDIFICACIÓN:**

A continuación, se procede a describir las soluciones constructivas de la edificación, a modo orientativo y siempre sujeta a posibles modificaciones; ya que será objeto de definición en el correspondiente Proyecto de Ejecución posterior, una vez analizados todos los aspectos necesarios para una correcta definición de sus elementos y el entorno.

**MOVIMIENTO DE TIERRAS**

Hace referencia a los trabajos de excavación para la construcción de las explanaciones donde se asentarán los distintos niveles de la fábrica y a los necesarios para la excavación en zanjas y pozos de cimentación.

La parcela precisa de un desbroce a máquina seguido de una nivelación sin necesidad de añadir tierras de aportación. Una vez nivelada la parcela se añadirá una capa de subbase natural en las zonas donde se precise. En las zonas de cimentación se realizará un relleno con grava gruesa para contrarrestar los efectos de las arcillas propias de la zona y servir de capa drenante de la misma.

**CIMENTACIÓN**

La cimentación de la nave se realizará mediante zapatas aisladas arriostradas mediante vigas zuncho de hormigón armado. En las zonas de bodega, depósitos de orujo y zona colindante a tolvas de almacenamiento la estructura estará unida a una losa de cimentación. Las características específicas de la cimentación a adoptar serán las derivadas de los resultados del estudio geotécnico y futuramente reflejadas en el proyecto de Edificación.

**ESTRUCTURA**

La estructura portante de las edificaciones, se ejecutará mediante pórticos adosados biempotrados de cubierta a dos aguas mediante cerchas metálicas, de acero laminado en caliente. Se dispondrán los arriostramientos necesarios en cubierta y en la estructura para garantizar la perfecta rigidez de la edificación.

**CUBIERTA**

La cubierta de la nave industrial se conformará con paneles aislantes tipo chapa sándwich con aislamiento interior de fibra de vidrio o lana de roca (según sea necesario tras el estudio energético de Proyecto de Edificación), con acabado imitación teja. Para garantizar una perfecta ventilación y renovación del aire, se instalarán turboventiladores eólicos en la cumbrera o en sus proximidades.

**CERRAMIENTO**

El cerramiento y envolvente de la nave estará constituido por fábrica armada de una o dos hojas según diseño y con aislamiento térmico incorporado en aquellas zonas donde se necesite; a definir según estudio energético de la edificación en el Proyecto de Edificación. Su acabado será monocapa color blanco o similar. Igualmente, se alternará con superficies transparentes apostando por soluciones con Uglass o similar, celosías cerámicas y remates metálicos en aquellos encuentros que lo necesiten.

Al igual, se usarán divisiones con distintas fábricas de ladrillos cerámicos, ya sean de hueco doble, perforados o fonoabsorbentes donde sea necesario; recibidos con mortero de cemento y posterior enlucido o alicatado, según sea la necesidad de la estancia.

#### SOLADOS Y APLACADOS

El suelo de la nave industrial estará compuesto por una solera de hormigón, colocada sobre lámina de polietileno, armada con mallazo electro-soldado y con acabado fratasado directamente sobre su capa superficial como acabado.

En la zona de centrifugado y envasado, se colocará un solado especial de baldosas antideslizantes. Las paredes de dichas zonas se revestirán con aplacado de plaqueta cerámica vidriada hasta una altura de 3,50 m.

En el otro módulo de administración y varios, se apostará igualmente con un suelo de hormigón de acabado fratasado en las estancias generalmente, y en el caso de tener que cumplir condiciones antideslizamiento en acabado abujardado. Las paredes de los servicios de aseos y vestuarios se revestirán con azulejo de gres porcelánico.

#### CARPINTERÍA METÁLICA

El acceso a las distintas zonas de la nave se realizará en unos casos a través de puertas basculantes de contrapeso, de accionamiento manual, en otros a través de puertas tipo corredera, todas ellas ejecutadas con perfiles tubulares de acero laminado en frío y chapa grecada tipo PEGASO o similar, equipadas con puerta abatible para paso de personas.

Las puertas de acceso entre zonas serán de chapa, abatibles, de simple o de doble hoja. Las puertas de paso interiores de la nave, entre sectores de incendio estarán provistas de un aislamiento de lana de roca suficiente para conseguir la RF necesaria.

La carpintería de fachada en ventanas será de aluminio lacado y acristalamiento de vidrio laminar de 6+6 mm con lámina incolora de butiral, antivandálico.

#### CARPINTERÍA DE MADERA

La carpintería interior, en la zona de oficinas y planta alta, es normalizada, de una o dos hojas, lisas y huecas, de madera de pino para pintar o barnizar, según zonas.

#### URBANIZACIÓN EXTERIOR

El suelo de la urbanización estará formado por solera de hormigón colocada sobre lámina de polietileno, armada con mallazo electrosoldado. La zona de aparcamientos será de adoquin prefabricado de hormigón del tipo "pavicesped", con siembra de manto intermedia en las piezas, sobre 30 cm de súbbase compactada en dos tongadas de 15 cm. En el perímetro de las edificaciones, se colocará un acerado formado por losa hidráulica de cemento tipo taco y bordillos prefabricados de hormigón. En los límites de las zonas verdes se colocará bordillo prefabricado de hormigón.

#### VALLA DE CERRAMIENTO

El vallado de la parcela será, a priori, el existente; ya que se encuentra totalmente vallada la finca, con diferenciación y mejora de la misma en la zona de acceso y fachada principal.

Habrà que valorar junto a la propiedad, el hecho de renovarlo en puntos o extensiones concretas, en el caso de que sean vulnerables a actos vandàlicos o similares, según sea la configuración final del conjunto, intentando mantener siempre la imagen actual y sin distorsionar el entorno.

Los arquitectos



Rubén Muñoz Quesada



Pablo Olmedo Puertas

En Almería, a 02 de Agosto de 2.022



**PLANOS**



## ÍNDICE

01. SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO	v/e
02. PLANTA GENERAL	e 1:200
03. PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN: planta baja	e:1:125
04. PLANTAS DE DISTRIBUCIÓN: planta primera	e 1:125
05. ALZADOS Y SECCIONES	e 1:125



## **PRESUPUESTO**

**PR 1 / AVANCE DE PRESUPUESTO**

Se procede a la valoración de la Construcción proyectada según los Costes de Referencia de la Construcción del C.O.A. de Almería actualizados a día de hoy.

Para ello, se aplica la siguiente formula:

$$[Cpr = Cp \times Z \times UT \times Q \times P]$$

Siendo,

Cpr: Coste prototipo medio de referencia

Cp: Coste prototipo medio provincial

Cp= 551 €/m<sup>2</sup> (año 2022)

Z: Coeficiente zonal

Z= 0,95 (Nacimiento)

UT: Coeficiente de uso y tipología

UT= 0,40 (Industrial, naves  
sencillas con luces >12m)

Q: Coeficiente de calidad

Q= 1,00 (nivel estándar)

P: Coeficiente de ponderación

P= 1,20 (edificio singular)

El Coste medio de referencia será:

$$Cpr = 551 \times 0,95 \times 0,40 \times 1 \times 1,20 = 251,25 \text{ €/m}^2$$

Habiendo obtenido el módulo de referencia para una construcción como la que nos ocupa, sacaremos el Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.) estimado aplicándolo a los metros construidos.

$$\text{PEM ESTIMADO: } 251,25 \text{ €/m}^2 \times 1071,39 \text{ m}^2 = 269.186,73 \text{ €}$$

Asciende el siguiente Presupuesto de Ejecución Material estimado a la cantidad de DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS EUROS con TENTA Y TRES CENTIMOS.

Los arquitectos



Rubén Muñoz Quesada



Pablo Olmedo Puertas

En Almería, a 02 de Agosto de 2.022

# IV

## **ANEJOS A LA MEMORIA**

**JUSTIFICACIÓN AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNIFICADA**

A continuación, procedemos a exponer la justificación de documentación necesaria para solicitar la Autorización Ambiental Unificada de acuerdo con el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, y conforme a las indicaciones del Anexo V del mismo documento para tal fin. Cumpliendo con las condiciones necesarias expuestas en la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

**1. CLASIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD A IMPLANTAR**

Se requiere por parte del comitente, el desarrollo de actuaciones encaminadas a actividades que se puede catalogar "ALMAZARA DE ACEITE".

Consultada Ley 7/2.007, de 9 de julio de Gestión Integral de la calidad Ambiental, la actividad se halla en el Anejo I, Actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, dicha actividad se halla encuadrada en la Categoría 10.12., y por lo tanto sometida al instrumento o procedimiento según la Ley GICA de A.A.U.\* (Autorización Ambiental Unificada procedimiento abreviado).

*"CATEGORIA DE LA ACTUACIÓN (10.12): Instalaciones para la fabricación y elaboración de aceite y otros productos derivados de la aceituna no incluidas en la categoría 10.3."*

Las Actividades contaminadoras, son las Catalogadas en la Normativa Vigente, y que emitan las sustancias del Anexo III, de la presente Ley. Del mismo modo consultado el Anejo 1, de la Ley 16/02 de 1 de julio de Prevención y Control Integrado de la Contaminación, la actividad objeto de estudio NO se halla incluida en las Categorías de Actividades e Instalaciones contempladas en el art. 2.

Según el RAMINP, aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, la actividad está clasificada como MOLESTA (Código de clasificación decimal: 209 11), no obstante, hay que indicar que el RAMINP fue derogado por la Ley 34/2017 de 15 de noviembre de calidad del aire y protección de la atmósfera; según la citada Ley la actividad objeto de estudio estará equipada con instalaciones enumeradas en el ANEXO IV: *Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera. CAPCA-2010*

ACTIVIDAD (Industrial)	GRUPO	CODIGO
a.e.a., de P.t.n. < 1 MWt y >= 250 KWt(1)	C	03 01 03 04

*P.t.n.: potencia térmica nominal*

*Wt : vatios térmicos*

*c.p. : capacidad de producción*

*a.e.a.: actividades especificadas en el epígrafe anterior*

*c.c.d.: capacidad de consumo de disolvente*

En nuestro caso las almazaras deberán prever los sistemas adecuados de reciclaje o depuración de los residuos orgánicos. Las instalaciones de reciclaje (incluidos los estercoleros, balsas de alpechín, etc.) deberán cumplir las distancias establecidas en el número 2 de este Artículo.

Los terrenos destinados a acopio de materiales de origen orgánico al aire libre deberán disponer de base rígida impermeable que evite la contaminación del suelo y aguas subterráneas.

## 2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LAS INSTALACIONES, PROCESOS CONSTRUCTIVOS Y CAPACIDAD DE PRODUCCIÓN

### 2.1 EDIFICACIONES, SUPERFICIES Y USOS

La industria a implantar estará compuesta por una nave industrial del tipo aislada, de dos plantas distribuyendo en planta baja las áreas de maquinaria y proceso industrial y una segunda planta ocupada parcialmente con oficinas, administración, estancias auxiliares como aseos y limpieza, sala de catas y eventos al público, todo alrededor de una doble altura desde donde se divisará el proceso industrial de la planta baja.

Ya en el exterior, un patio de operaciones, espacios anexos a la edificación para trabajo interno exclusivo de la almazara, urbanización y tránsito, aparcamientos y control de acceso. A su vez, una zona más alejada para el tratamiento de aguas con balsa de decantación (aguas destinadas al reaprovechamiento y riego) y balsa evaporativa (encargada de la gestión de residuos sólidos).

Las superficies ocupadas de parcela por las instalaciones serán las siguientes:

EDIFICACIÓN (uso)	DIMENSIONES / ocupacion	SUP. CONSTRUIDA (m2)
Nave industrial	36,00 x 13,50 m (486 m2)	486,00 PBaja + 264,00 PAlta
Tolva de recepción	35 m2	35,00
Balsa de decantación	70 m2	35,00
Balsa evaporativa	120 m2	-
<b>TOTAL SUP. CONSTRUIDA</b>		<b>820,00</b>

### 2.2 DESCRIPCIÓN DE LOS LOCALES EN QUE SE VA A DESARROLLAR LA ACTIVIDAD

Las necesidades que se reciben por parte del promotor para la redacción del presente proyecto se refieren a una planta de fabricación de aceite de oliva (Almazara), para ello se edificará una nave de tipo aislada destinada a uso industrial, se dispondrá de al menos:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| NAVE INDUSTRIAL | <p><i>PLANTA BAJA:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona de fabricación</li> <li>- Sala de caldera</li> <li>- Bodega</li> <li>- Sala de filtrado</li> <li>- Sala de envasado</li> <li>- Sala de autoproducción de aceite, abierta al público</li> <li>- Almacén de envases y embalaje</li> <li>- Almacén de productos terminados</li> <li>- Almacén de productos de limpieza de la actividad</li> </ul> <p><i>PLANTA ALTA:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Distribuidores, en relación a las estancias y a doble altura</li> <li>- Zona de administración y despachos, con sala de juntas</li> <li>- Sala de catas y eventos, abierta al público</li> <li>- Zonas de aseos, limpieza, almacenaje y varios</li> </ul> |
| EN EL EXTERIOR  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- En el exterior se dispondrá de patio de operaciones, con tolva de recepción, y de tolvas de almacenamiento de aceituna, y orujo.</li> <li>- Zonas de tránsito y trabajo interno de maquinaria propias de la almazara, carga y descarga de camiones y recogida de hueso.</li> </ul>   |

- Urbanización exterior, con zonas de tránsito rodado, accesos, vegetación y adecentamiento de la parcela y aparcamientos para el público y los trabajadores
- Se proyecta balsa de decantación y balsa evaporativa para el almacenamiento y tratamiento del efluente oleosos (Aguas de lavado de aceituna, de limpieza de instalaciones, agua de baldeo, y de limpieza de aceituna).

## 2.3 DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA DE LA EDIFICACIÓN

A continuación, se procede a describir las soluciones constructivas de la edificación, a modo orientativo y siempre sujeta a posibles modificaciones; ya que será objeto de definición en el correspondiente Proyecto de Edificación posterior, una vez analizados todos los aspectos necesarios para una correcta definición de sus elementos y el entorno.

### MOVIMIENTO DE TIERRAS

Hace referencia a los trabajos de excavación para la construcción de las explanaciones donde se asentarán los distintos niveles de la fábrica y a los necesarios para la excavación en zanjas y pozos de cimentación.

La parcela precisa de un desbroce a máquina seguido de una nivelación sin necesidad de añadir tierras de aportación. Una vez nivelada la parcela se añadirá una capa de subbase natural en las zonas donde se precise. En las zonas de cimentación se realizará un relleno con grava gruesa para contrarrestar los efectos de las arcillas propias de la zona y servir de capa drenante de la misma.

### CIMENTACIÓN

La cimentación de la nave se realizará mediante zapatas aisladas arriostradas mediante vigas zuncho de hormigón armado. En las zonas de bodega, depósitos de orujo y zona colindante a tolvas de almacenamiento la estructura estará unida a una losa de cimentación. Las características específicas de la cimentación a adoptar serán las derivadas de los resultados del estudio geotécnico y futuramente reflejadas en el proyecto de Edificación.

### ESTRUCTURA

La estructura portante de las edificaciones, se ejecutará mediante pórticos adosados biempotrados de cubierta a dos aguas, de acero laminado en caliente. Se dispondrán los arriostramientos necesarios en cubierta y en la estructura para garantizar la perfecta rigidez de la edificación.

### CUBIERTA

La cubierta de la nave industrial se conformará con paneles aislantes tipo chapa sándwich con aislamiento interior de fibra de vidrio o lana de roca (según sea necesario tras el estudio energético de Proyecto de Edificación). Para garantizar una perfecta ventilación y renovación del aire, se instalarán turboventiladores eólicos en la cumbre o en sus proximidades.

### CERRAMIENTO

El cerramiento y envolvente de la nave estará constituido por paneles prefabricados de hormigón armado o reforzado con fibra de vidrio (GRC), según diseño final del conjunto en el Proyecto de Edificación. Igualmente, se alternará con superficies transparentes apostando por soluciones con Uglass o similar y remates metálicos en aquellos encuentros que lo necesiten.

Al igual, se usarán divisiones con distintas fábricas de ladrillos cerámicos, ya sean de hueco doble, perforados o fonoabsorbentes donde sea necesario; recibidos con mortero de cemento y posterior enlucido o alicatado, según sea la necesidad de la estancia.

### SOLADOS Y APLACADOS

El suelo de la nave industrial estará compuesto por una solera de hormigón, colocada sobre lámina de polietileno, armada con mallazo electro-soldado y con acabado fratasado directamente sobre su capa superficial como acabado.

En la zona de centrifugado y envasado, se colocará un solado especial de baldosas antideslizantes. Las paredes de dichas zonas se revestirán con aplacado de plaqueta cerámica vidriada hasta una altura de 3,50 m.

En la planta alta de administración y varios, se apostará igualmente con un suelo de hormigón de acabado fratasado en las estancias generalmente, y en el caso de tener que cumplir condiciones antideslizamiento en acabado abujardado. Las paredes de los servicios de aseos y vestuarios se revestirán con azulejo de gres porcelánico.

### CARPINTERÍA METÁLICA

El acceso a las distintas zonas de la nave se realizará en unos casos a través de puertas basculantes de contrapeso, de accionamiento manual, en otros a través de puertas tipo corredera, todas ellas ejecutadas con perfiles tubulares de acero laminado en frío y chapa grecada tipo PEGASO, equipadas con puerta abatible para paso de personas.

Las puertas de acceso entre zonas serán de chapa, abatibles, de simple o de doble hoja. Las puertas de paso interiores de la nave, entre sectores de incendio estarán provistas de un aislamiento de lana de roca suficiente para conseguir la RF necesaria.

La carpintería de fachada en ventanas será de aluminio lacado y acristalamiento de vidrio laminar de 6+6 mm con lámina incolora de butiral, antivandálico.

### CARPINTERÍA DE MADERA

La carpintería interior, en la zona de oficinas y planta alta, es normalizada, de una o dos hojas, lisas y huecas, de madera de pino para pintar o barnizar, según zonas.

### URBANIZACIÓN EXTERIOR

El suelo de la urbanización estará formado por solera de hormigón colocada sobre lámina de polietileno, armada con mallazo electrosoldado. La zona de aparcamientos será de adoquín prefabricado de hormigón del tipo "pavicesped", con siembra de manto intermedia en las piezas, sobre 30 cm de súbbase compactada en dos tongadas de 15 cm. En el perímetro de las edificaciones, se colocará un acerado formado por losa hidráulica de cemento tipo taco y bordillos prefabricados de hormigón. En los límites de las zonas verdes se colocará bordillo prefabricado de hormigón.

### VALLA DE CERRAMIENTO

El vallado de la parcela será, a priori, el existente; ya que se encuentra totalmente vallada la finca, con diferenciación y mejora de la misma en la zona de acceso y fachada principal.

Habrà que valorar junto a la propiedad, el hecho de renovarlo en puntos o extensiones concretas, en el caso de que sean vulnerables a actos vandálicos o similares, según sea la configuración final del conjunto, intentando mantener siempre la imagen actual y sin distorsionar el entorno.

## 2.4 SOLUCIÓN ADOPTADA. SISTEMA DE EXTRACCIÓN ELEGIDO

Se han valorado los diferentes sistemas (Sistema tradicional de prensas, y sistemas continuos de 2 y 3 fases), desde el punto de vista económico, medioambiental y de la calidad del producto obtenido, concluyéndose que el sistema de extracción elegido, será el de SEPARACIÓN EN DOS FASES CON CENTRÍFUGA VERTICAL. Por criterios medioambientales se descarta el sistema continuo de 3 fases.

La producción de alpechín respecto al sistema de 2 fases es cuatro veces superior, teniendo estos residuos un altísimo poder contaminante, dificultando su depuración y teniendo que construir una balsa de gran tamaño para su almacenamiento.



Desde un punto de vista económico y medioambiental, el gran consumo de agua potable (1.000 litros por tonelada de aceituna procesada en el sistema de 3 fases frente a 200 litros en el sistema de dos fases) hace que el sistema continuo de 3 fases quede descartado para esta almazara. Se trata por tanto de elegir entre el sistema tradicional de prensas y el sistema continuo de dos fases.

Para ello nos basamos en los siguientes argumentos.

#### Criterios económicos.

Pese a que la inversión inicial en el sistema de dos fases es un 40% mayor que para un sistema tradicional, el hecho de tener el sistema tradicional unos costes de mano de obra diez veces superiores al sistema de dos fases hacen que el dato económico que se traslada a la cuenta anual de resultados de explotación haga mucho más rentable desde el punto de vista de los costes elegir un sistema continuo de dos fases

#### Criterios medioambientales.

El principal criterio ambiental para elegir un sistema de extracción continuo de dos fases frente al sistema tradicional es la cantidad de alpechín producido, que por su alto poder contaminante tiene un complicado tratamiento o necesita de una capacidad de almacenamiento durante el tiempo que tarda en evaporarse el agua.

	Alpechín (l/t de aceituna)	Sólidos %	Aceite %	DQO mg/kg
Sistema de Prensas	650	10	0,3-1	100.000
Sistema de dos fases	250	2,82	0,29	2.250

#### Criterios de calidad

El aceite obtenido por el sistema de dos fases tiene mejores atributos positivos de calidad respecto al sistema de prensas. En el sistema de prensas el aceite permanece en contacto mayor tiempo con las partes sólidas de la aceituna perjudicándose la calidad del mismo.

Además, las necesidades de limpieza en los capachos dificultan la combinación de procesar grandes cantidades de aceituna al día con la obtención de un aceite de alta calidad. Por el contrario, el uso del acero inoxidable en la maquinaria del sistema continuo de dos fases facilita la limpieza usando simplemente agua caliente a presión evitando la presencia de estos de aceituna de días anteriores.

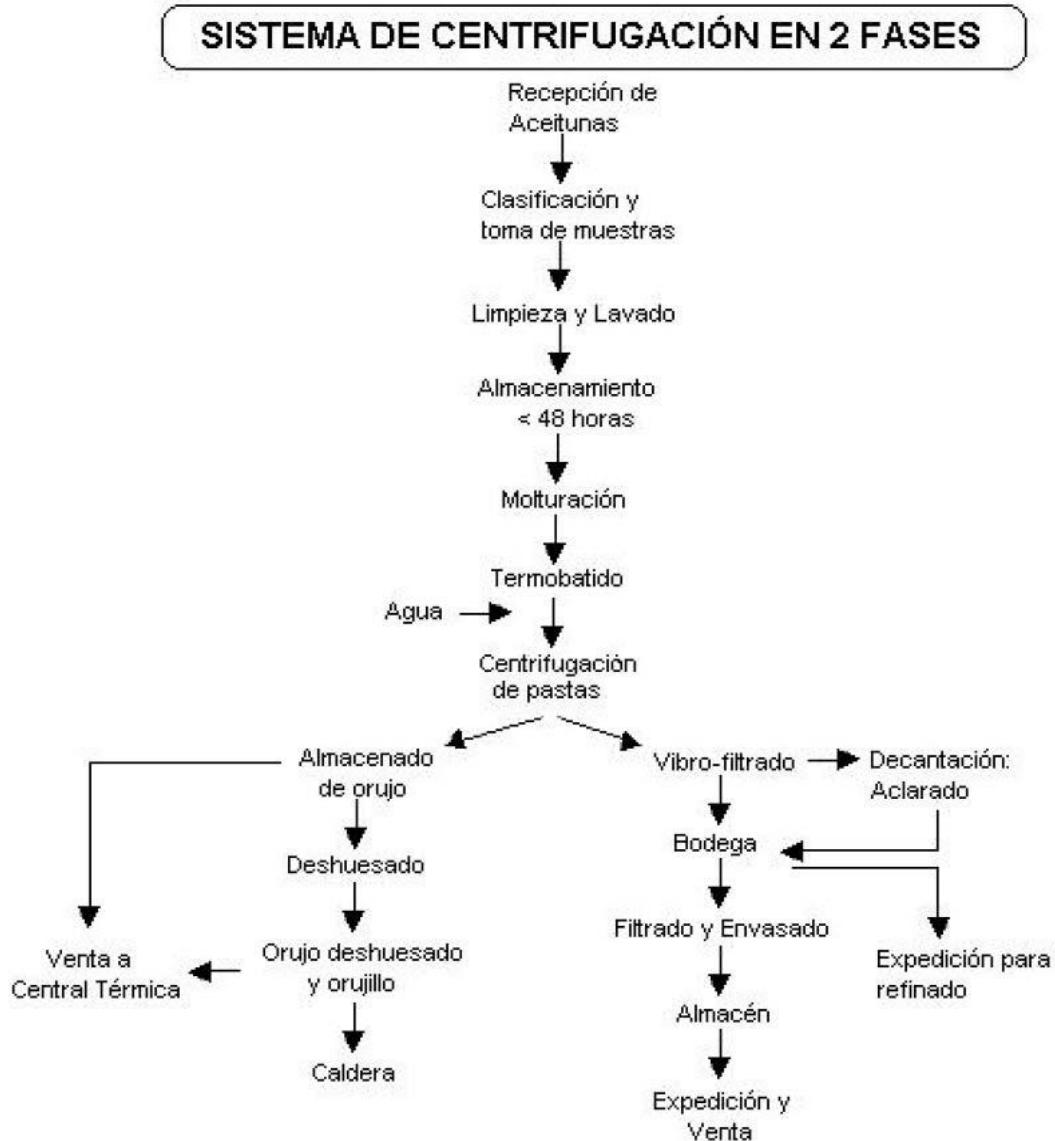
Otro aspecto a resaltar es que el sistema continuo de dos fases se hace en circuito cerrado en condiciones asépticas. Todo esto hace que en el sistema continuo se reduzca el riesgo de aparición de malos olores por fermentación de los restos de la masa, y las pérdidas de las características organolépticas.

Se consideran estos criterios de calidad fundamentales a la hora de decidir el sistema de extracción a implantar.

La competencia en el mercado mundial de las materias grasas es muy alta, y dentro del sector del aceite de oliva la apuesta por aceites de muy alta calidad es común a la mayoría de las empresas. Por tanto, no se puede implantar un sistema de extracción que ponga en riesgo dicha calidad.

2.5 ESQUEMA DEL PROCESO INDUSTRIAL

El esquema del proceso industrial realizado en la Planta, desde la entrada de la aceituna hasta la salida de aceite envasado, etiquetado y embalado, simplificando las operaciones y los flujos de materia, es el siguiente:



2.6 DESCRIPCIÓN DEL PROCESO

Las instalaciones de la Planta son las que se reflejan en los siguientes apartados.

En la distribución en planta de las máquinas y equipos se ha tenido en cuenta el orden de dichas etapas del proceso y el flujo de materias. Dicha línea de producción se ha diseñado para una correcta disposición de los elementos de transporte de materias primas y de residuos, originando así dos corrientes principales:

- Corriente de transformación de materia prima: Consiste en una línea de recepción y extracción, seguidas de las líneas de aceite hasta aclaradores y de los mismos hacia la bodega de aceite. Tras el almacenamiento, dicho flujo de producción prosigue hasta la línea de envasado, terminando en el almacén y posteriormente saliendo de la Planta el producto terminado desde la zona de carga.

- Corriente de residuos: Se compone de líneas de evacuación generalmente perpendiculares a la línea de recepción y extracción. Ello permite una correcta organización de la planta, enviando todos los residuos o subproductos, donde se les dará salida o se realizarán los procesos oportunos de reaprovechamiento, y/o gestión de los mismos.

#### - PATIO DE RECEPCIÓN, LIMPIEZA Y ALMACENAMIENTO

La recepción de la aceituna consiste en la preparación del fruto para su entrada en el molino. Se compone de un conjunto de máquinas que se ubicarán en el patio de operaciones.

Aquí tienen lugar las siguientes operaciones:

- Recepción
- Limpieza y lavado
- Pesado
- Almacenamiento

#### - RECEPCION

La recepción de la aceituna hace referencia, entre otras cosas, al vertido de la aceituna en las tolvas de recepción, que es el comienzo de la línea de proceso; y a la clasificación del fruto en diferentes variedades y calidades.

Se dispondrá en primera instancia de 1 sola línea de recepción y limpieza.

Sobre la clasificación de calidades cabe decir que es una operación sumamente importante para la obtención de aceites vírgenes de calidad. Esta clasificación de aceitunas se refiere tanto a la variedad (alberquina, picual, hojiblanca, etc...), como al estado del fruto (recogido del suelo, directamente del árbol, atrojado, lavado, etc...). El fruto, al llegar a la Planta, y una vez identificado mediante un albarán y pesado en la báscula existente en las instalaciones anexas, se verterá sobre tolva de recepción.

De tolva parte la línea de recepción, que mediante una cinta transportadora, se conduce el fruto hasta la máquina de limpieza y lavado de aceituna.

En la recepción se dispone de cuadro de control, que sirve tanto para registrar las entradas de materia prima, como para controlar el pesado de la aceituna, las cintas transportadoras, la máquina de limpieza y el vertido de la aceituna en la tolva de almacenamiento correspondiente.

#### - LIMPIEZA Y LAVADO

Consiste en la preparación del fruto, y se lleva a cabo mediante equipos que se incorporan al sistema de cintas transportadoras.

Los equipos de limpieza y lavado, es un compacto que lo compone de las siguientes máquinas:

##### - Limpiadora

La limpiadora, mediante aire a presión, elimina las hojas y los elementos más ligeros de la carga de aceituna introducida en la línea de recepción.

Las hojas son separadas mediante la corriente de aire y son interceptadas por unas jaulas desde donde caen en una cinta transportadora transversal a las líneas de recepción. Esta cinta transporta las hojas procedentes de cada máquina limpiadora hacia contenedores situados en la zona de residuos de recepción.

##### - Despalilladora

Normalmente consiste en un tromel inclinado mediante el cual se separan los palos y ramas. Pero en nuestro caso se ha optado por un modelo distinto, que funciona mediante una batería

de sinfines situados en un plano horizontal, de manera que la aceituna pasa a un compartimiento interior y los palos son conducidos hacia un embudo de evacuación. Dicho sistema posee más rendimiento que el anterior y es capaz de procesar cantidades mayores de aceituna.

Al igual que en la máquina limpiadora, los palos y ramas son evacuados hacia una cinta que los transporta hacia otro contenedor en la zona de residuos de recepción.

#### - Lavadora

La lavadora elimina los restos de tierra y posibles pesticidas adheridos al fruto. Además, realiza la separación de la aceituna y de las piedras que hayan llegado a esta parte del proceso. El lavado se realiza a través de un tromel giratorio por el cual circulan las aceitunas y se les aplica una corriente de agua a presión en sentido inverso. El agua utilizada escurre sobre una bañera inferior y es reutilizada varias veces, dependiendo de la suciedad de la aceituna. Por la parte inferior se evacuan los fangos residuales hacia una red de alcantarillado independiente, para un posterior tratamiento del residuo (separador de grasas y fangos). Las piedras son transportadas y vertidas sobre contenedor instalado en la zona de residuos de recepción mediante una cinta transportadora.

#### - PESADO

Una vez ha sido lavada la aceituna, se eleva hasta las tolvas de pesado automático mediante cintas transportadoras. Dichas tolvas estarán conectadas con el sistema de control situado en la sala de control, y de esta forma se registrará el peso de la aceituna introducida por el recolector.

#### - ALMACENAMIENTO

Para evitar el atrojado de la aceituna es necesario tener una gran capacidad de almacenamiento para amortiguar la entrada excesiva de materia prima o la interrupción de la producción por alguna avería. A su vez, también es necesario un número considerable de compartimentos independientes que permitan clasificar la aceituna en variedades y calidades.

Se ha optado por instalar 2 tolvas de almacenamiento con capacidad de 40.000 Kg de aceituna cada una. Mediante un sistema automatizado de cintas transportadoras móviles y distribuidores giratorios será posible elegir la tolva en cada momento y ver el estado de llenado de la misma desde la sala de control.

Las tolvas de almacenamiento poseen un sistema de vaciado mediante teja vibratoria, que vierte el fruto de forma continua sobre transportadores sin fin que conducen la aceituna hasta los molinos.

Se podrá elegir de manera semiautomática la tolva de salida y el molino, de forma que las líneas de producción pueden entrelazarse en este punto. Esta flexibilidad del sistema permite adaptar la producción a un momento determinado de la campaña.

#### - MOLINO

En el molino metálico de martillos se lleva a cabo la molturación.

La importancia de esta operación radica en el grado de molienda, ya que si es excesivo, y además el fruto es muy fresco, lo cual es conveniente para obtener una buena calidad, se pueden producir emulsiones de aceite y agua que luego en las batidoras son difíciles de romper. Para evitar esto se pueden incorporar dosificadores de microtalco natural (MTN) inmediatamente después de la molturación, que facilitará la separación de las fases. A pesar de resolver este problema, no es muy recomendable abusar de esta operación de adición de microtalco, ya que absorbe aceite y ello haría disminuir el rendimiento de la pasta.

En la parte inferior de los molinos se recoge la pasta de aceituna, que pasará a la zona de batidoras mediante tornillos sin fin, o mediante bomba de pistón y un colector general que la conduce hasta la batidora.

## - SEPARACIÓN DE FASES

La separación de fases consiste en la extracción del aceite contenido en la pasta de aceituna por centrifugación, quedando por otro lado el orujo.

El sistema utilizado en esta Planta es la centrifugación a 2 fases que origina aceite o mosto oleoso y orujo de dos fases, también llamado "alperujo", que es más húmedo que el orujo de 3 fases, ya que contiene toda la humedad del alpechín.

La separación de fases se realiza mediante tres operaciones que definiremos a continuación:

- Batido
- Decantación centrífuga horizontal
- Separación centrífuga vertical
- Aclarado

## - ZONA DE BATIDO

La zona de batido se ubica en el interior de la nave, junto con el resto de las máquinas de separación de fases.

Es necesario calentar la masa para disminuir la viscosidad del aceite y facilitar la formación de la fase oleosa, por lo que se instala un sistema de calefacción por agua caliente que circula por una camisa que rodea el cuerpo de la batidora. El agua caliente se consigue mediante una caldera de biomasa, la cual usará orujo como combustible.

Una vez realizado el proceso de batido de la pasta es necesario bombearla hacia el extractor centrífugo, que realizará la separación entre la fase sólida y el mosto oleoso.

## - DECANTACIÓN CENTRÍFUGA HORIZONTAL

La decantación centrífuga consiste en una decantación forzada mediante la cual se separan las fases de la pasta de aceituna en orujo y mosto oleoso por diferencia de densidad.

Esta operación se realiza en el decantador centrífugo horizontal, que estará ubicado en línea de producción, en la zona de batido y centrifugado.

El orujo se recoge del decantador y se envía hacia los depósitos de orujo mediante bombas pistón y un colector general.

El mosto oleoso, al salir del decantador, es vertido sobre filtros vibrantes denominados vibrofiltros, donde se eliminan las impurezas más gruesas, que se conducen hacia los el depósito de succión de orujo. El aceite turbio pasa a la separadora centrífuga vertical mediante una bomba.

## - SEPARACIÓN CENTRÍFUGA VERTICAL

El aceite turbio contiene numerosas impurezas, demasiado finas para ser eliminadas con filtros, y un porcentaje considerable de aguas de vegetación (propias del fruto). Es por ello que se introducen en la separadora centrífuga vertical, que por un lado obtienen aceite limpio y por otro evacuan las aguas de vegetación con las impurezas.

El aceite limpio es conducido mediante bombas de trasiego hacia el depósito correspondiente, en la bodega, y las aguas de vegetación con impurezas, que consiste fundamentalmente en alpechín diluido, son enviadas a la balsa de evaporación.

Es necesario a veces añadir agua caliente al separador vertical, ya que facilita la separación de fases líquidas y la eliminación de impurezas. El agua caliente se consigue haciendo circular agua de red en circuito cerrado por el intercambiador de calor de la caldera.

El agua y las impurezas son conducidas a la red de alcantarillado de la Planta. Antes de su conexión con el colector general pasarán por una arqueta separadora de grasas y fangos que será vaciada periódicamente.

#### - ACLARADO

Tras la separadora centrífuga vertical y antes de que el aceite sea almacenado en la bodega, a veces es preciso realizar una última decantación para eliminar las impurezas que puedan haber quedado.

Dicha separación se realiza mediante una serie de depósitos consecutivos con fondo cónico llamados aclaradores. Están situados en la sala de aclaradores, entre la sala de batido y centrifugado y la bodega. El aceite discurre lentamente por los depósitos decantándose las impurezas en el fondo. Periódicamente se realizarán purgas que se conducirán a la red de alcantarillado, al igual que las aguas procedentes de la separadora centrífuga vertical.

#### - DESHUESADO DE ORUJO

El orujo evacuado del decantador horizontal, junto con las impurezas más gruesas provenientes de los vibro-filtros, es conducido a los depósitos de orujo, situados en el exterior de la nave, mediante bombas pistón a través de un colector principal.

El orujo de 2 fases generado (alperujo) posee tal cantidad de humedad y tan bajo rendimiento graso que no es rentable la extracción del aceite con disolventes, por lo que se convierte en un residuo.

En la Planta existirán dos opciones para aprovechar este residuo. Una es almacenarlo y venderlo a las centrales térmicas especializadas que posean secaderos de alperujo; otra es la de extraer los trozos de hueso de aceituna que contiene (orujillo) y aprovecharlo como combustible y el resto (orujo deshuesado) enviarlo igualmente a una central térmica especializada.

El orujo almacenado puede ser vaciado de los depósitos de almacenamiento sobre camión apropiado para transportar este tipo de sustancias, o enviado a las deshuesadoras.

Se dispondrá de una tolva para orujillo y otra tolva para orujo deshuesado. Dichas tolvas serán elevadas, de manera que sea posible situar un camión debajo y descargarlas.

Para cerrar la parte superior de las tolvas de orujo deshuesado con el objetivo de evitar la emisión de olores indeseables se colocarán tapas.

Las tolvas estarán conectadas a un sistema de extracción y depuración de gases mediante filtros de carbón activo. La disposición de las tapas será variable, por lo que es posible retirarlas para efectuar limpieza de tolvas o para almacenar otro tipo de productos como orujillo, aceituna, hojas, pequeñas ramas, briquetas o cualquier otro combustible sólido para las calderas.

A la salida de las deshuesadoras se obtiene orujo deshuesado y orujillo. El orujo deshuesado es conducido desde unos depósitos intermedios, mediante bombas pistón, hasta la tolva correspondiente. Un sistema de valvulería permitirá elegir la tolva en cada momento. El orujillo es transportado hacia la tolva de orujillo mediante un sistema de elevador a cadena o redler.

La tolva de orujillo estará comunicada con las tolvas de la caldera mediante un transportador de sinfín y la alimentación de combustible se hará de forma automática.

Tanto el orujo sin deshuesar, como el deshuesado, poseen un alto valor energético, por lo que un porcentaje elevado de dichos residuo estará destinado a la Central Agro-energética, donde será secado y procesado para la obtención de energía eléctrica.

#### - BODEGA

El aceite limpio proveniente de la separadora centrífuga vertical, o de los aclaradores, es conducido hacia los depósitos mediante bombas. Aquí se almacena hasta su envasado y venta. Se dispondrá de 6 depósitos de 32 tn de capacidad cada uno y 2 de 5.500 Kg, todos ellos construidos en acero inoxidable.

#### - ENVASADORA

La previsión de entrada máxima de aceite en bodega por campaña es de 250 tn. Estando almacenada dicha cantidad, se supone un rendimiento del 60 % de Aceite Virgen y Virgen Extra, con lo cual, el 40 % serían aceites vírgenes corrientes y lampantes, que se venderán a las refinerías. La cantidad máxima a envasar será aproximadamente de 240 tn.

Suponiendo que dicha cantidad se envasara continuamente a lo largo del año, entonces se envasarían aproximadamente cada día 1,00 tn.

Se dispondrá de un almacén de envases y de etiquetas. Las condiciones de higiene y limpieza serán las correspondientes a las dictadas en la norma ISO 9000.

Debe contarse con un equipo de filtración para filtrar el producto destinado a venta, así como dotarlo del brillo característico del aceite de oliva. En la zona de envasadora existirá un almacén de envase de vidrio, y fundamentalmente envases ligeros (botellas de PET), embalajes y etiquetas.

#### - ALMACENAMIENTO DE PRODUCTO ELABORADO

Las botellas, etiquetadas y almacenadas en cajas de cartón, son transportadas al almacén de producto terminado mediante carretillas y elevadoras de palets. Finalmente, la salida del producto terminado de la Planta se realizará mediante la carga manual o con carretilla elevadora en vehículos de reparto.

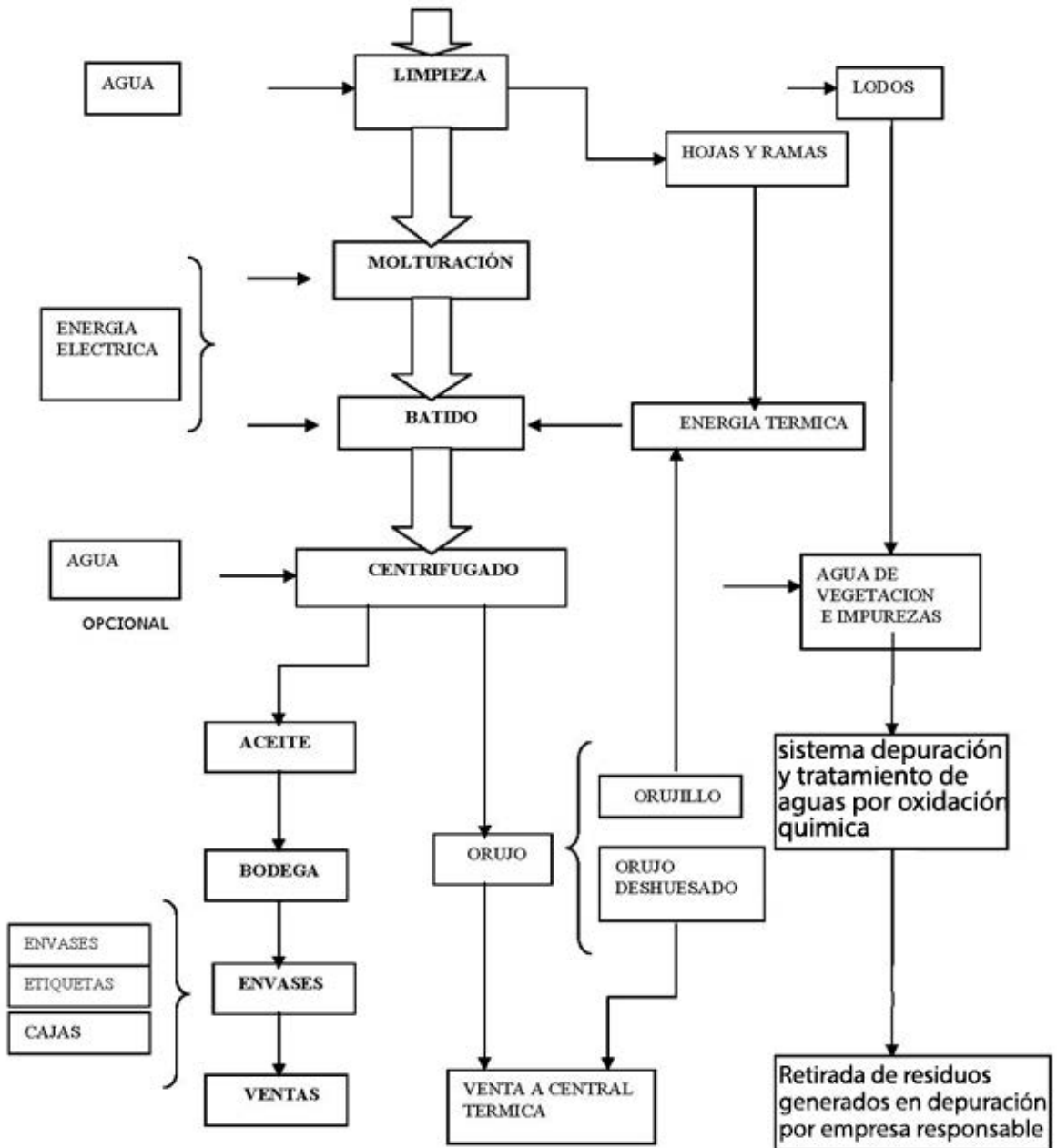
## 2.7 RESUMEN DE MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS

En una primera instancia, se prevé la instalación de los siguientes equipos:

Tolva de recepción, de 2,00x2,00 m  
Rejilla de protección superior, de 2,00 x 2,00 m  
Sistema compacto de limpieza, lavado y pesaje de aceituna, con rendimiento de 4/5 Tn/h  
Cinta transportadora, de 8,5 m  
Transportador sinfín, de 3,5 m  
Transportador sinfín, de 3 m  
Transportador sinfín, de 1,5 m  
Tolva pulmón de alimentación a molinos  
Tolva de orujo, con válvula de mariposa y plato  
Molino triturador de aceituna, con 3-4 Tn/h producción, de 22Kw  
Banda soporte para molino triturador de alta capacidad, con inyector  
Bomba de pistón de accionamiento mecánico, con 6 m<sup>3</sup>/h de caudal  
Termobatidora de lotes horizontal, con capacidad total de 1.000 Kg/módulo  
Colector de alimentación con inyector para 3 módulos  
Colector de descarga  
Inyección de masa a decanter con bomba inox de eje salomónico, de 2 Kw de potencia  
Decanter, de potencia 15+7,5 Kw

- Evacuador de orujo de dos fases de 350 litros, con transportador sinfín
- Bomba de pistón de accionamiento mecánico, de 5,5 Kw
- Columna centrífuga vertical con depósito superior en inox.
- Centrífuga vertical, de 7,5 Kw
- Depósito de recepción de aceite para después de la centrífuga vertical, de 350 litros
- Caldera biomasa policomcombustible (86.000 kcal/h)
- Depósito de 5.500 l (2)
- Depósito de 31.700 l (4)
- Bomba inox. De paletas de 5,5 CV
- Bomba de aceite 4Kw

3. ESQUEMA DE FLUJO DE ENERGÍA, MATERIAS PRIMAS Y RESIDUOS





Se observa la utilización del residuo para la obtención de energía térmica, que será utilizada para el calentamiento de la pasta de aceituna en las batidoras.

Por otro lado, mediante el sistema de centrifugación a 2 fases se elimina la producción de alpechín. Las aguas de vegetación que se generan se vierten un módulo de depuradora y tanques asociados por los que discurre esta agua, se produce la eliminación de los compuestos no biodegradables por oxidación química. (ver apartado 8. Tratamiento de las aguas residuales)

Las hojas y ramas son incorporadas al combustible de la caldera, también es posible vender este subproducto para la fabricación de tableros de madera conglomerada, o para compostaje.

Parte de orujillo producido se utilizará en las instalaciones como combustible de la caldera, y el resto junto con el orujo serán vendidos a una central térmica.

#### 4. RECURSOS NATURALES CONSUMIDOS, MATERIAS PRIMAS Y AUXILIARES CONSUMIDAS, SUSTANCIAS, AGUA Y ENERGÍA EMPLEADAS. PROCEDENCIA Y CONSUMO PREVISTO

Se parte de una cantidad máxima de aceituna a procesar por campaña de 250.000 Kg con una suciedad media añadida del 10% en peso, es decir, 25 toneladas de hojas, ramas, piedras, tierras y arena. Se estima que la composición media de la aceituna es la siguiente:

- Aceite: 20%
- Hueso: 20 %
- Alperujo (Agua de vegetación, y pulpa): 50 %
- Residuos: 10 %

A su vez las toneladas de residuos y suciedad se pueden desglosar (% respecto al total de aceituna):

- Hojas y ramas finas 4%
- Piedras, tierra, arena 4%
- Ramas gruesas 2%

Dentro de las variedades que se prevé procesar se encuentran principalmente la "Arbequina", y ocasionalmente la "hojiblanca" y "picual". La campaña de recepción de aceituna y producción de aceite se desarrolla a lo largo de unos 60 días, habiendo días con unos picos de entrada de aceituna entorno al 60% sobre la media diaria. Por ello será necesario dimensionar la maquinaria respecto a estas entradas para poder cumplir los requisitos de molienda de aceituna en menos de 24 horas desde su recepción.

En cuanto a las horas de entrada de aceituna, pese a que la jornada de trabajo en la almazara será amplia, la recepción de vehículos se concentra entre las 15:00 y las 20:00 de la tarde. Por este motivo la maquinaria de limpieza estará preparada para recibir la mayor concentración de materia prima en 5 horas. Este horario se debe a que la jornada de trabajo en el campo no suele sobrepasar las 17:00.

El proceso industrial elegido para la elaboración de aceite de oliva virgen para esta almazara, y que hemos descrito en apartados anteriores consta de las siguientes etapas:

- Recepción, limpieza, acondicionamiento y almacenamiento del fruto
- Extracción del aceite
- Almacenamiento en bodega
- Filtración y envasado

- Almacenamiento de producto elaborado
- Tratamiento de aguas sucias.

Para la descripción del proceso industrial se toman los valores medios de flujo de materia que se producen durante la campaña.

Las cantidades de productos obtenidos a partir de la molturación de 250.000 Kg/campaña de aceituna a procesar, serán los siguientes:

- Aceite virgen y virgen extra: 50.000 Kg/campaña
- Hueso de aceituna: 50.000 Kg/campaña
- Alperujo: 125.000 Kg/campaña
- Residuos: 25.000 Kg/campaña

#### 4.1 MANO DE OBRA

Se estima para este tipo de instalación unas necesidades mínimas de mano de obra de 1,5 h/t de aceituna, luego para 250 t/año, se estima unas necesidades de 375 h.

TOTAL MANO DE OBRA: 375 h/año

#### 4.2. AGUA

Puesto que la finca no posee red de abastecimiento publica, se instalará depósito de almacenamiento de 25.000 l de capacidad, dicho deposito se instalará en el exterior de las instalaciones, que junto con pozo existente en la parcela se alimentará tanto a los núcleos de aseo, como sistema de agua de limpieza de las instalaciones. El depósito de agua dispondrá de un grupo de presión de 1 C.V., para garantizar el suministro, caudal y presión necesaria.

La red interior de distribución de agua, se realizará mediante tuberías de polietileno de 22 mm diámetro, en ramales principal y de diámetro 16 mm en secundarios, las citadas canalizaciones discurren colgada sobre estructura portante en montaje superficial, alimentando a los diferentes puntos de suministro mediante las verticales correspondientes, las conexiones con núcleos de servicio, se realizará mediante llaves de corte.

Consumo estimado.

Se estima un consumo de 0,20 m<sup>3</sup>/t de aceitunas procesada.

Los usos y consumos se relacionan en la siguiente tabla:

USO DEL AGUA ANUAL	PROCESO	CONSUMO (l/Kg de aceituna)	CONSUMO (m <sup>3</sup> /año)
Lavado de aceituna	Limpieza previa	0,10	25,00
Centrifuga vertical	Autolavado	0,05	12,50
Agua limpieza instalaciones	Tolvas, baldeos,...	0,05	12,50
TOTALES		0,20	50,00

CONSUMNO TOTAL DE AGUA: 50,00 m<sup>3</sup>/año

#### 4.3. ENERGÍA ELÉCTRICA

Se proyectará Centro de Transformación 400 KVA, al cual se le suministrará energía desde línea de media tensión que pasa por la parcela. El consumo de energía en la explotación se debe al efectuado por la maquinaria de proceso y las luminarias, así teniéndose en cuenta la distribución de la potencia eléctrica en los distintos elementos de la almazara (Tablas adjuntas)

Tabla 1. Distribución de la potencia eléctrica en los distintos elementos de la almazara.

Distribución potencia	(%/proceso)
Molino	23,50
Termobatidora	8,10
Centrifugadora horizontal	21,60
Centrifugadora vertical	11,00
Cintas transportadoras	4,50
Bombas	2,80
Sinfines	2,60
Filtros	0,40
Otros	2,50

Tabla 2. Consumos medios de energía por aceituna molturada.

Kg Aceituna molturada	Consumo energía eléctrica (kWh/kg aceituna)
250.000	0,058

Luego para 250 tn/año, se estima un consumo eléctrico de 14.500 KWh

TOTAL CONSUMO DE ENERGIA ELECTRICA: 14.500 KWh/año

#### 4.4. ENERGÍA TÉRMICA

La planta precisará agua caliente para el calentamiento de la termobatidora, las necesidades caloríficas aproximadas calculadas son de 300 KW, luego para cubrir estas necesidades se instalará caldera de biomasa con una potencia térmica de 400 KW (344 Termias). Se prevé un consumo de 30 kg de orujillo por cada tonelada de aceituna.

Kg Aceituna molturada	Consumo energía térmica (kg orujillo/kg aceituna)
250.000	0,030

Luego para 250.000 Kg/año, se estima un consumo térmico de 7.500 Kg/año de orujillo

TOTAL CONSUMO DE BIOMASA: 7,50 tn/año

#### 4.5. RECURSOS NATURALES EMPLEADOS

Independientemente de la materia prima, no se utilizará ningún otro recurso natural.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ACTUACIÓN Y SU INCIDENCIA

### 5.1. CONSIDERACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PAISAJÍSTICAS

A la hora de la elección de los terrenos se ha tenido un cuidado especial en el impacto visual, en la protección del paisaje de los alrededores de la localidad, así como la accesibilidad a dicha parcela.

La parcela se encuentra ubicada en zona rústica, en terreno agrario, cercana a las fincas de producción de aceituna, dicha parcela se halla baldía en la actualidad. Igualmente, se prevé la plantación de olivos una vez construida la almazara en terreno adyacente.

### 5.2. RECURSOS NATURALES DE LA ZONA

No se prevé afección sobre la vegetación existente, al estar formada por especies oportunistas comunes de la zona. Tampoco es previsible afección alguna sobre la fauna que pueda existir por los alrededores de las instalaciones al estar ubicada la parcela en terreno baldío, cercano a la carretera y encontrarse lejos de cualquier zona protegida.

No se prevé afectar a los recursos hídricos, ya que en las inmediaciones no existen cauces de agua ni explotaciones de extracción de aguas subterráneas.

### 5.3. AFECCIONES DERIVADAS DE LA ACTUACIÓN

A continuación, se describen las acciones inherentes a la actuación susceptible de producir un impacto sobre el medio ambiente, diferenciando claramente las distintas fases del proceso.

#### 5.3.1. fase de construcción o montaje

- **TRABAJOS PREVIOS:**

En esta fase se procederá a la retirada de la capa vegetal. Hay que destacar que la vegetación es muy escasa por lo que la afección será mínima.

- **EXCAVACIONES, DESMONTES Y MATERIALES DE PRÉSTAMO:**

Para la ejecución de las obras se procederá a la nivelación del terreno mediante excavación y relleno de tierras propias hasta conseguir las distintas cotas de rasante. Se realizarán las excavaciones necesarias para la ejecución de la cimentación de la nave.

Las tierras sobrantes de dichas excavaciones serán retiradas a vertedero autorizado en caso de no poder ser reutilizadas.

Los residuos vegetales que puedan producirse en estas operaciones se entregarán a la empresa encargada de recoger los residuos de la zona, al tratarse de residuos sólidos urbanos (R.S.U.) La dotación de agua potable y energía eléctrica de las instalaciones no supone una actuación traumática para el entorno, ya que la conexión de la instalación de electricidad se realizará en centro de transformación tipo intemperie, que se halla instalado en la parcela. El agua necesaria en el proceso de compactación se trasladará mediante cisternas.

- **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:**

Al igual que en el punto anterior, el entorno se puede ver afectado por la presencia de maquinaria pesada necesaria para la ejecución de los trabajos. Esta afección se ve minimizada debido a la cercanía de la parcela a la carretera.

- **CONSUMO DE MATERIAS PRIMAS:**

Se prevé un consumo pequeño de materias primas durante la construcción. La energía eléctrica se tomará del C.T. que se ha de proyectar. Se instalará un cuadro de mando y protección provisional que será retirado una vez que hayan finalizado los trabajos. El agua necesaria para la construcción se transportará en cisternas y se empleará solamente la estrictamente necesaria.

• **AFECCIÓN A RECURSOS NATURALES**

No se prevé, durante el proceso de montaje o construcción de las instalaciones, ninguna actividad ni actuaciones, ya sean generales o puntuales, que supongan la afectación de alguno de los recursos naturales de la zona, ya que todo el proceso se realizará dentro de la parcela sin necesidad del trasiego de maquinaria por zonas con altos recursos naturales.

La distribución de los espacios se ha hecho para intentar minimizar el movimiento de tierras, adaptando la Planta al perfil del terreno, disminuyendo así el impacto visual sobre el entorno.

5.3.2. Fase de funcionamiento de la instalación

El consumo de materias primas durante el funcionamiento de la instalación es el que se indica a continuación:

- Aceituna: se estima en unas 250 Tn como campaña media.
- Agua: se tomará de la red municipal. Se estima un consumo anual de 50 m3
- Energía eléctrica: se tomará del CT que se proyecta en parcela, y se estima un consumo anual de 14.500 kwh.
- Combustible: la caldera funcionará con el orujillo proveniente de la planta. Se prevé un consumo de 30 kg de hueso por cada tonelada de fruto. Esto nos lleva a un consumo de 7,5 tn de hueso.

• **AFECCIÓN A LOS RECURSOS NATURALES:**

Durante la fase de funcionamiento de la fábrica el medio más afectado es el aire debido a la generación de ruidos en los procesos de limpieza del fruto y en el de molturación, emisión de humos y olores.

6. ANÁLISIS DE LOS RESIDUOS, VERTIDOS Y EMISIONES

6.1. RESIDUOS SÓLIDOS

Los residuos sólidos generados, se clasifican en dos tipos:

-de origen vegetal: compuestos por tejidos vegetales, clorofila, ligninas, perenquimias, etc.

-de origen mineral: compuestos por calizas, cuarzos en general y mineralización inerte. Estos residuos proceden del propio sistema de recolección del fruto y consisten en los tallos y hojas del olivo, y tierras, piedras que se recogen junto a las aceitunas del suelo.

La producción de estos residuos se puede estimar en las siguientes cantidades:

RESIDUOS	% sobre fruto	Campaña máxima	TOTAL
TEJIDO VEGETAL	6,00	250.000 Kg	15.000 kg
ESTRUCTURA MINERAL	3,80	250.000 Kg	9.500 Kg
LODOS Y FANGOS	0,20	250.000 Kg	500 Kg

## 6.2. RESIDUOS LÍQUIDOS

En la Planta se producen vertidos de líquidos con distintas cargas contaminantes, por lo que será conveniente distinguir entre unos y otros:

- LIXIVIADOS

Se producen en la zona de troje y bajo la tolva de almacenamiento del orujo. Es simplemente agua de vegetación procedente de las aceitunas con el mesocarpio y pericarpio dañados. Se producen en muy poca cantidad y se almacenarán en los jamileros donde, junto con las aguas procedentes del molino, se le extraerá el aceite que puedan llevar.

- AGUA PROCEDENTE DEL LAVADO DE LAS ACEITUNAS

El agua contaminada por el lavado de la aceituna se genera en la lavadora, que se encuentra en el patio de recepción. En esta máquina las aceitunas se ponen en contacto con un caudal de agua para limpiarlas de barro y eliminar la mayoría de las piedras, aunque éstas van a parar a otro lado. El agua de lavado está en un circuito cerrado que se ha de renovar cada cierto tiempo, entre las 100 t y las 250 t de fruto lavado, dependiendo de la suciedad del fruto. Se produce por lo tanto una cantidad de agua variable, dependiendo de la suciedad de fruto, y puede oscilar entre el 2% y el 6% del peso de las aceitunas. Las características fundamentales son las siguientes:

DETERMINACIONES	pH	Sólidos totales	Sólidos minerales	Sólidos en suspensión	Residuo graso/húmedo	DQO (mgO2/l)	DBO (mgO2/l)
VALORES	6,7	5,9%	3,5%	3,0%	1,5 g/Kg	2.525	859

- AGUA PROCEDENTE DE LA CENTRÍFUGA VERTICAL

Este efluente se produce durante el proceso de lavado del aceite en la centrífuga vertical, en ellas el aceite, por medio de centrifugación y con la adición de agua, se limpia de todas las impurezas y partículas que pudiera traer del decánter. La adición del agua es imprescindible para la formación del anillo hidráulico que arrastrará la suciedad al exterior. De este tipo de agua se genera unos 50 l/tn de aceituna molturada. Las características fundamentales son las siguientes:

DETERMINACIONES	pH	Sólidos totales	Sólidos minerales	Sólidos en suspensión	Residuo graso/húmedo	DQO (mgO2/l)	DBO (mgO2/l)
VALORES	5,5	10,3%	2,9%	6,2%	3,7 g/Kg	7.185	1.496

- ALPERUJO

El alperujo procede de la molturación de la aceituna y tiene la siguiente composición:

Humedad	60%
Fibra seca o vegetal	38%
Fibra grasa	2%

El volumen de efluentes contaminados que se generará de cada tipo en la campaña máxima estimada (250 tn) será el que aparece en la siguiente tabla:

RESIDUOS	PRODUCCIÓN	TOTAL
LIXIVIADOS	0,01 l/tn	2,5 l
DESCARGA LAVADORA	100 l/tn	25.000 l / 25 m3
DESCARGA CENTRIFUGA VERT.	50 l/tn	12.500 l / 12,5 m3
LIMPIEZA INSTALACIONES	50 l/tn	12.500 l / 12,5 m3

### 6.3. OLORES

Aparecerán olores asociados al proceso de descomposición de la materia orgánica. Las posibles fuentes de emisiones de malos olores son:

- Por fermentaciones de la masa de aceituna acumulada, en tolva pulmón del molino.
- Por fermentaciones en la masa de alpeorujo, y orujo.

No se contemplan fermentaciones en el vertido acumulado, aguas sucias y oleosas almacenadas, puesto que no está contemplada la instalación de balsa de evaporación; dichos residuos deberán ser retirados por gestor autorizado periódicamente sin llegar a fermentar.

### 6.4. ANÁLISIS DE LAS EMISIONES ACÚSTICAS

La actividad, al no tratarse la zona de Servidumbre acústica (desarrollo de infraestructuras de transporte viario, aéreo, etc.) no está afectada por ningún Plan de Acción en materia de contaminación acústica no tratándose en nuestro caso de áreas de Sensibilidad Acústica.

En cumplimiento con el Decreto 6/2012, y en apartado independiente del presente proyecto, se realiza un análisis pormenorizado de los ruidos producidos por la propia actividad y la maquinaria instalada, calculando los valores resultantes de Inmisión al Exterior, de Transmisión a colindantes y a fachadas próximas, quedando todo ello reflejado en un Estudio Acústico preoperacional, donde se expresan los valores de partida (ruidos emitidos), su grado de atenuación, las medidas correctoras proyectadas y los resultados de inmisión y transmisión.

En general, la actividad se ha previsto de tal modo que no produzca ruidos que pudieran alterar los niveles naturales de la zona. Para ello se adoptarán las medidas necesarias para que durante el desarrollo de la actividad no se produzcan niveles de ruidos superiores a los estimados en el estudio acústico del presente.

Dichas medidas correctoras parten de la elección de la maquinaria adecuada, de modo que desde su fabricación queden garantizados sus límites de producción sonora. Se dispondrá además de cabinas envolventes que contengan los elementos ruidosos de las máquinas, y atenuándose la emisión de ruidos incluso hacia el interior de la parcela donde se desarrollará la actividad. Por otra parte, se vigilará la ausencia de actitudes personales y sobre los vehículos, que pudieran ocasionar niveles sonoros que excedan de los propios de la actividad considerada.

### 6.5. ANÁLISIS DE LAS EMISIONES GASEOSAS

Se dispondrá de una caldera para la producción de agua caliente de 400 KW de potencia, con quemador de orujillo. Esta instalación está regulada por Decreto 833/1.975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1.972 de Protección del Ambiente Atmosférico, y clasificada según el Real Decreto 100/2011 de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, del Grupo: C, (Código: 03 01 03 03), ya que su potencia total nominal se halla en comprendida Ptn, entre 2,3 MW – 70 Kwt

Los límites máximos de emisión para los componentes de los humos generados en el proceso de combustión de la caldera son los que aparecen en la siguiente tabla:

Emisiones:	Monóxido de carbono (CO):	350 mg/m3.
	Óxidos de nitrógeno (NO2):	500 mg/m3.
	Óxidos de azufre (SO2):	200 mg/m3.
	Partículas:	100 mg/m3.

Asociado a las partículas en suspensión está igualmente el índice de ennegrecimiento de humos, cuyo límite se establece en 2, referido a la escala de Bacharach.

De acuerdo con el Reglamento, se analizarán las consecuencias ambientales de la Actividad, al objeto de comprobar su implantación, a la Normativa ambiental vigente.

## 6.6. ANÁLISIS DE LAS EMISIONES LUMINOSAS

El sistema de iluminación proyectado se limita a alumbrar los espacios internos de la planta, y alumbrado exterior (Patio de operaciones), lo cual se proyecta realizar con la intensidad justa y necesaria para el fin que se pretende y la seguridad de los usuarios.

De acuerdo con el contenido del artículo 63 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la zona que nos ocupa podemos catalogarla como:

Zona E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido; terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en la zona E1.

Se proyectarán luminarias de exterior, tipo farolas, de poca elevación y con difusores orientados hacia el suelo de modo que no incidan directamente sobre las medianeras ni sobre el espacio aéreo.

La iluminación mínima resultante en el Viario y Accesos será de 20 lux como valor medio, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, documento básico DB SUA el sistema de iluminación proyectado en la zona de patio de operaciones, se realiza con la intensidad justa y necesaria para el fin que se pretende y la seguridad los usuarios. En el diseño de la iluminación se ha cuidado que se cumpla la finalidad que expresa el Art. 62 y que podemos resumir como que; se evita la dispersión de luz artificial al cielo nocturno; no altera las condiciones naturales de oscuridad del entorno; uso eficiente del alumbrado sin perjuicio de la seguridad de los usuarios y evitar la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar.

En dicha instalación de iluminación se ha respetado lo dispuesto en el Decreto 357/2010 de 3 de Agosto de Protección de Calidad del Cielo Nocturno de la Consejería de Medio Ambiente.

Debido a las características de la instalación no se prevén emisiones luminosas que merezcan la pena analizar.

## 7. IDENTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL Y MEDIDAS CORRECTORAS ADOPTADAS

A continuación, se analizará todas y cada una de las acciones relacionadas con la instalación y el funcionamiento de la Planta, que son susceptibles de producir algún tipo de impacto en cualquiera de los diversos factores del medio que lo rodea. Posteriormente se evaluarán los impactos producidos y se analizarán sus consecuencias.

### 7.1. INCIDENCIAS SOBRE EL ENTORNO TERRITORIAL

No se prevé incidencia sobre el suelo, patrimonio cultural, flora y fauna. Las tierras sobrantes durante la ejecución de las obras serán enviadas a un vertedero autorizado, no habrá desechos vegetales dado que los terrenos donde se va a actuar se hallan baldíos.

Es evidente que la ubicación de la industria en la parcela implica la aparición de agentes contaminantes que antes no los había, pero esto sucederá en cualquier parcela. Lo que se



hará es minimizar la afección de dichos agentes en el medio, y para eso es esencial una buena evaluación previa a la ubicación.

- Los residuos sólidos que se generan en el proceso, tales como hojas, piedras, ramas y orujillo en parte se aprovecharán en la planta, como es el caso de orujillo como combustible para la caldera, o bien salen de ella como subproductos susceptibles de alguna utilidad posterior por lo que no se consideran residuos a efectos de incidencias sobre el entorno. También se pueden utilizar los residuos sólidos vegetales para la alimentación animal, ya que supone un alimento muy cotizado por los ganaderos.
- Los residuos sólidos minerales se utilizarán como material de aporte y mejora para el suelo.
- Los lodos mezclados con las cenizas pueden utilizarse como materia orgánica.
- Los residuos líquidos o fluidos que se generan en el proceso, tales como los lixiviados, agua de lavado de las aceitunas, tienen una parte más contaminante que es la fracción oleaginoso, es separada mediante arquetas separadoras de grasas y fangos y enviado todo a un gestor de residuos autorizado. No está prevista, dada la escasa magnitud de producción, la instalación de ninguna balsa de decantación ni evaporación, por lo que igualmente deberá gestionarse periódicamente por gestor autorizado.

El orujo es aprovechado energéticamente, ya sea en la fracción del hueso (orujillo) formando el combustible de la caldera, como en la fracción de pulpa o completo, que será enviada a la central agroenergética para la generación de energía eléctrica.

## 7.2. INCIDENCIA SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS

La ubicación de la Planta y la cercanía de la parcela a la carretera A-1075, hace que no sea necesaria la creación de nuevas vías de acceso, tan solo una incorporación desde la misma carretera, tal y como dicte la normativa específica.

Puesto que la finca no posee red de abastecimiento pública, se instalará depósito de almacenamiento de 25.000 l de capacidad en el exterior de las instalaciones, que junto con pozo existente en la parcela se alimentará todo el conjunto

Las aguas residuales no industriales se tratarán en un módulo de tratamiento biológico, instalada junto a la fábrica evitando la transmisión de los residuos a cauces públicos.

La energía eléctrica se toma desde el CT que se proyecta en la parcela, propiedad del promotor.

## 7.3. INCIDENCIA SOBRE EL MEDIO ATMOSFÉRICO

### 7.3.1. Emisiones gaseosas

Una de las incidencias que se presenta son las emisiones gaseosas de la caldera, que es un foco canalizado.

- Proceso: producción de agua caliente para extracción de aceite de oliva virgen
- Foco: Caldera de 400 KW de potencia con quemador de huesillo
- Clasificación: Grupo: C  
Código: 03 01 03 03  
Actividad: Calderas de Ptn 2,3 MW – 70 Kwt

Los límites máximos de emisión para los componentes de los humos generados en el proceso de combustión de la caldera son los que aparecen en la siguiente tabla:

Emisiones:	Monóxido de carbono (CO):	350 mg/m3.
	Óxidos de nitrógeno (NO2):	500 mg/m3.
	Óxidos de azufre (SO2):	200 mg/m3.
	Partículas:	100 mg/m3.

La mejor forma de combatir los humos, es tratar que la combustión sea lo más perfecta posible, y evitar los efectos perjudiciales derivados de la emisión de humos, se aplicarán las siguientes medidas:

- Regulando la entrada de aire en el hogar, para que el exceso sea el adecuado, manteniendo así a los inquemados y la temperatura de los humos dentro de los valores adecuados.
- Deberá preverse como mínimo una aportación de aire exterior de 20 Kg, por cada Kilogramo de combustible utilizado, que podrá realizarse mediante ventilación directa, natural o forzada. La entrada de aire exigida para aquellos locales donde existan quemadores es de 50 cm<sup>2</sup>, por cada 1.000 W de potencia instalada.
- Colocando reguladores de tiro en el conducto de la chimenea.
- Limpieza periódica.
- Adecuada difusión del penacho de humos en la atmósfera, evitando problemas de inmisión o calidad del aire del entorno. Ello se consigue mediante una chimenea en chapa de acero de 300 mm de diámetro y 10,00 m de altura, aproximada, respecto del nivel del suelo.
- Adecuada regulación de las condiciones de combustión, temperatura y aire de combustión, con lo que se evitarán las emisiones de CO superiores a las permitidas.
- Precipitación de partículas sólidas en el interior del cuerpo de la caldera, mediante un deflector colocado en la mitad del mismo, que provoca la disminución de la velocidad de los humos con la consecuente precipitación de las partículas más pesadas.

Estas dos últimas medidas las proporcionan las características constructivas de la caldera y sus elementos auxiliares de combustión. Con ello y un adecuado programa de limpieza y mantenimiento de la instalación de combustión, no es de esperar la superación de los límites reglamentarios. Además, al estar aprobada la caldera por el ministerio de industria se asegura que dichas emisiones están dentro de los límites normativos.

- Se realizarán las tareas de mantenimiento adecuadas para la caldera y el quemador, aislando las tuberías de agua caliente y manteniendo filtros e intercambiadores limpios con objeto de tener una instalación eficaz que aproveche al máximo la combustión realizada en la caldera, optimizando la producción de agua caliente en relación con las emisiones a la atmósfera

### 7.3.2. Olores

La actividad dedicada a la extracción de aceite de oliva destaca por sus emisiones de olores característico de este tipo de instalación, olor fuerte provenientes

fundamentalmente del orujo almacenado y de la balsa evaporativa (aunque en nuestro caso, dicha balsa es inexistente).

Es por esto que se han previsto tolvas cerradas que evitan en gran parte la emisión de dichos compuestos aromáticos. No obstante, la necesidad de instalar respiraderos tanto en los depósitos como en las tolvas nos ha impulsado a prever la instalación de un sistema de filtros de carbón activo que retengan dichos compuestos aromáticos reduciendo casi la totalidad de los olores generados en la zona de almacenamiento de orujo.

Para evitar la emisión de olores y garantizar la salubridad de la planta en general se establecen unos criterios estrictos de trasvases de materias, limpieza y baldeo de las instalaciones y los pavimentos tanto dentro de la nave como en la urbanización.

### 7.3.3. Ruidos y vibraciones

Las instalaciones se implantan en zona rústica, según se ha descrito, no existiendo núcleos de población urbana en las cercanías.

Los límites de emisiones de ruidos y vibraciones cumplirán en todo momento lo indicado en las Ordenanzas Municipales, y lo indicado en el Decreto 6/2.012, de 17 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Para cumplir dicha normativa:

En la fase de construcción y operación todo vehículo de tracción mecánica deberá tener en buenas condiciones de funcionamiento el motor, silenciador, transmisiones, carrocería y demás elementos capaces de transmitir ruidos y vibraciones, y especialmente el dispositivo silenciador del escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo, no exceda en más de 3 dB, los límites establecidos en el Decreto 6/2012.

La emisión sonora de la maquinaria que se utiliza en las obras públicas y en la construcción debe ajustarse a las prescripciones que establece la normativa vigente, de acuerdo con la Directiva 200/14/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de mayo de 2.000, relativa a la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros sobre emisiones sonoras en el entorno debidas a las máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.

Todos los equipos y maquinaria de uso en obras al aire libre deberán disponer de forma visual el indicador de su nivel de ruido según lo establecido por la Unión Europea si le fuere de aplicación, siendo responsable el contratista de la ejecución de las obras de la observancia de los niveles sonoros permitido para la maquinaria.

El Horario de trabajo será el comprendido entre las 7 y las 23 horas, en los casos en los que los niveles de emisión superen los valores tabulados para los periodos nocturnos.

No se podrán emplear maquinaria de uso al aire libre cuyo nivel de emisión medido a 5 metros sea superior a 90 dBA. En caso de necesitar un tipo de maquina especial cuyo nivel de emisión supere los 90 dBA, medidos a 5 metros de distancia, se pedirá un permiso especial donde se definirá el motivo de uso de dicha máquina y su horario de funcionamiento. Dicho horario deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento.

Se exceptúan de esta obligación las obras urgentes, las que se realicen por razones de necesidad o peligro y aquellas que por sus inconvenientes no puedan realizarse durante el día.

Ningún equipo o instalación podrá transmitir a los elementos que componen la compartimentación del recinto, niveles de vibración que superiores a los marcados en Anexo del Decreto 6/2012.

Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación que alberga la Actividad, serán las determinadas por el Código Técnico de la Edificación (CTE). Dichas condiciones acústicas, serán las mínimas exigibles a los cerramientos de las edificaciones o los locales donde se ubiquen actividades o instalaciones donde se generen niveles de ruido, valorados por su nivel de presión sonora, iguales o inferiores a 70 dBA.

Los valores de aislamientos acústicos exigidos, se considerarán valores mínimos en relación con el cumplimiento de los límites que se establecen en este Reglamento. Para Actividades en edificaciones no incluidas en el ámbito de aplicación de la CTE se exigirá un aislamiento acústico a ruido aéreo nunca inferior a 45 dBA, medido y valorado según lo definido en el Decreto 6/2012

En cuanto a las vibraciones, las máquinas susceptibles de producir vibraciones, no irán ancladas directamente al suelo, interponiéndose elementos amortiguadores de tales vibraciones.

Las instalaciones de climatización y ventilación se proyectarán e instalarán siguiendo los criterios y recomendaciones técnicas más rigurosas. Se eliminarán las condiciones rígidas en tuberías, conductos y máquinas y equipos ruidosas. Las admisiones y descarga de aire a través de fachadas se realizarán a muy baja velocidad o instalando silenciadores y rejillas acústicas que aseguren el cumplimiento de los límites de calidad acústica.

Se realizarán medidas de la inmisión de ruido, cumpliéndose lo indicado en el Reglamento, utilizando sonómetros que cumplan con los requisitos establecidos por la Norma UNE 21.314/75. Las medidas se realizarán en el interior del local, en el lugar donde los niveles sean más altos, y en el momento y situación en que las molestias sean más acusadas.

Igualmente se medirán las emisiones de ruido al exterior a través de paramentos verticales y horizontales.

Todas las máquinas disponen de los elementos necesarios para la reducción de ruidos y vibraciones hasta los límites impuestos por el Reglamento.

#### 7.3.4. Contaminación lumínica.

El sistema de iluminación proyectado se limita a alumbrar los espacios internos de la planta, y alumbrado exterior (Patio de operaciones), lo cual se proyecta realizar con la intensidad justa y necesaria para el fin que se pretende y la seguridad de los usuarios.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con objeto de establecer niveles de iluminación adecuados a los usos y sus necesidades la zona que nos ocupa que aunque se halla catalogada como Suelo No Urbanizable (Suelo Rústico) por el planeamiento urbanístico, no se halla incluida en espacio naturales de CAA que gocen de régimen especial donde se encuentren hábitats y especies que por su gran

valor ecológico, o su singularidad, deban ser protegidos del efecto perturbador de la luz artificial, ni en zona de especial interés para la investigación científica, por lo tanto será clasificado como Zona E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido; terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en la zona E1.

*Zona Luminica E2. ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD BAJA: Zonas periurbanas o extrarradios de las ciudades, suelos no urbanizables, áreas rurales y sectores generalmente situados fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales, donde las carreteras están iluminadas.*

El sistema de iluminación exterior proyectado se limita a alumbrar los accesos a las instalaciones, lo cual se proyecta realizar con la intensidad justa y necesaria para el fin que se pretende y la seguridad de los usuarios.

Se han proyectado luminarias de exterior, en los accesos y zona de tránsito en las instalaciones, de poca elevación (5,00 m) y con difusores orientados hacia el suelo de modo que no incidan directamente sobre el espacio aéreo.

La iluminación mínima resultante en el Viario y Accesos será de 20 lux como valor medio, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación, documento básico DB SUA el sistema de iluminación proyectado se realiza con la intensidad justa y necesaria para el fin que se pretende y la seguridad de los usuarios.

En el diseño de la iluminación se ha cuidado que se cumpla la finalidad que expresa el Art. 62 y que podemos resumir como que; se evita la dispersión de luz artificial al cielo nocturno; no altera las condiciones naturales de oscuridad del entorno; uso eficiente del alumbrado sin perjuicio de la seguridad de los usuarios y evitar la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar. En esta actividad y su entorno no se utilizará ningún tipo de iluminación de las prohibidas en el artículo 66, tales como laser, leds, proyectores, aeróstatos, etc.

En dicha instalación de iluminación se ha respetado y se cumple lo dispuesto en el Decreto 357/2010 de 3 de agosto de Protección de Calidad del Cielo Nocturno de la Consejería de Medio Ambiente.

Todos los equipos de encendido son de alto factor de potencia, con condensadores que eleven el mismo a 0,95 como mínimo.

Y en aplicación del R.D. 1890/08 DE 14 DE NOVIEMBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGAMENTO DE EFICIENCIA ENERGETICA EN INSTALACIONES DE ALUMBRADO EXTERIOR Y ITC EA-01 A EA-07, en el exterior se instalarán un total de 8 lámparas de 100 W, luego s/Art. 2 "Ámbito de aplicación", no es de aplicación a la instalación de alumbrado exterior que se proyecta, dado que la potencia instalada es 0,80 KW, es menor de 1 KW.

#### 7.4.- MEDIDAS CORRECTORAS ADOPTADAS EN LA PLANTA DE RECEPCIÓN

A continuación, se exponen los principales residuos o subproductos generados en la planta de recepción:

##### 7.4.1. Hojas

En la máquina limpiadora se originan hojas y ramas pequeñas que mediante una corriente de aire se separan de la carga de aceituna entrante. Estas hojas y ramitas quedan atrapadas en jaulas y caen sobre una cinta de recogida de residuos. Dicha cinta transporta las hojas hasta un contenedor situado junto al equipo.

Las hojas son repasadas de nuevo para separar las posibles aceitunas que hayan quedado enganchadas.

El residuo generado puede ser utilizado para la elaboración de piensos para animales o para alimento directo de los mismos (ganado ovino, caprino o bovino), o bien para alimentar la caldera, o para la elaboración de productos de madera conglomerados. Todas estas posibilidades permiten dar salida fácil a dicho residuo.

#### 7.4.2. Palos

Al igual que el residuo anterior, los palos son separados de la carga de fruto entrante mediante un separador de tornillos helicoidales por los que pasa la aceituna. Los palos son evacuados hacia un contenedor ubicado junto al equipo.

Dicha materia es muy susceptible a la transformación para elaborar productos de madera conglomerada, por lo que su principal destino será una planta o bien otra posible salida es, tras convertir los palos en serrín basto, la utilización del mismo como combustible de caldera.

#### 7.4.3. Piedras

Existe un flujo importante de piedras proveniente de la carga de aceituna introducida en la Planta. Dichas piedras son conducidas al igual que los dos residuos anteriores hasta un contenedor situado junto al equipo.

La posible salida de dicho residuo, generalmente gravas y cantos rodados de diámetro similar al de la aceituna, es mediante la contratación gestor de residuos autorizado.

#### 7.4.4. Lodos de limpieza

Existe un flujo de lodos, barros y aguas sucias provenientes de las máquinas lavadoras. Estos lodos serán canalizador mediante colector de lodos de limpieza, al final del colector se instalará una arqueta separadora de grasas y fangos que se limpiará constantemente eliminando la capa de residuo acumulado. Dicho residuo se retirará periódicamente por un gestor de residuos autorizado, junto con el flujo descrito en el apartado anterior.

#### 7.4.5. Lixiviados de tolvas

Bajo las tolvas se instalarán colectores flexibles que conducirán el lixiviado hasta sistema de depuración. Dichos lixiviados, si la aceituna es de calidad y no presenta atrojamiento, no son peligrosos y consisten fundamentalmente en agua con algunas impurezas por lo que pueden utilizar como agua de riego una vez separados y depurados mediante un módulo de depuradora y tanques asociados por los que discurre esta agua, se produce la eliminación de los compuestos no biodegradables por oxidación química. *(ver apartado 8. Tratamiento de las aguas residuales)*

En los casos en los que la aceituna esté excesivamente atrojada, el lixiviado se acerca a la composición del alpechín, de alto poder contaminante, por lo que se deberán realizar análisis de laboratorio para evaluar la DBO y la DQO de dichos lixiviados y derivar los mismos a gestor autorizado.

## 7.5. MEDIDAS CORRECTORAS ADOPTADAS EN LA SEPARACIÓN DE FASES

En la sala de centrifugación, tras la molienda de la aceituna, los efluentes de residuos principales y las medidas correctoras asociadas son las siguientes:

- Orujo generado en los decantadores horizontales
- Aguas sucias provenientes de las separadoras centrifugas verticales.
- Purgas de aclaradores
- Aguas de baldeo

### 7.5.1. Orujo

El orujo se recoge de cada decantador y se envía hacia los depósitos de orujo mediante bombas pistón y un colector general.

El mosto oleoso, al salir de los decantadores, es vertido sobre filtros vibrantes denominados vibro-filtros, donde se eliminan las impurezas más gruesas, que se conducen hacia los del depósito de succión de orujo.

Las bombas pistón impulsan el orujo a través de un colector principal que lo conduce hasta los depósitos de orujo. La capacidad de los depósitos es limitada, por lo que se recurre al transporte del orujo generado hasta la planta de aprovechamiento energético. No obstante, los depósitos de orujo serán capaces de almacenar al menos el orujo generado en varios días a máxima producción.

En la Planta existirán dos opciones para aprovechar este residuo. Una es almacenarlo y venderlo a las centrales térmicas especializadas que posean secaderos de alperujo, o a planta de refino; y otra es la de extraer los trozos de hueso de aceituna que contiene (orujillo) y aprovecharlo como combustible y el resto (orujo deshuesado) enviarlo igualmente a una central térmica, o planta de refino.

El orujo almacenado puede ser vaciado de los depósitos hacia camiones apropiados para el transporte de este tipo de sustancias, o enviado a las deshuesadoras.

Se dispondrá de una tolva para orujillo y unas tolvas para orujo deshuesado. Dichas tolvas serán elevadas, de manera que sea posible situar un camión debajo y descargarlas.

A la salida de las deshuesadoras se obtiene orujo deshuesado y orujillo. El orujo deshuesado es conducido desde unos depósitos intermedios, mediante bombas pistón, hasta la tolva correspondiente. Un sistema de valvulería permitirá elegir la tolva en cada momento. El orujillo es transportado hacia la tolva de orujillo mediante un sistema de elevador a cadena o redler.

La tolva de orujillo estará comunicada con las tolvas de la caldera mediante un transportador de sinfin y la alimentación de combustible se hará de forma automática.

La evacuación de pulpa de orujo es posible mediante el paso de camiones cisterna y la descarga bajo tolva. De esta forma se evacuará también toda la pulpa generada en el proceso de deshuesado.

Tanto el orujo sin deshuesar, como el deshuesado, poseen un alto valor energético, por lo que un porcentaje elevado de dichos residuos estará destinado a la central agroenergética o a planta de refino, donde es secado y procesado para la obtención de energía eléctrica, o bien aceite refinado lampante respectivamente.

### 7.5.2. Aguas sucias provenientes de las separadoras centrífugas verticales

Estas aguas serán conducidas desde las centrífugas hasta aclaradores-decantadores, en los aclaradores se realiza la decantación de la mayoría de las impurezas y se separa el aceite que pueda contener. El resto se vierte mediante a la red de saneamiento, al final de dicha red, tras pasar por la arqueta separadora de grasa y fango es vertido en las fosas de decantación. Las fosas de decantación (3 unidades conectadas en serie) se limpiarán y los residuos almacenados serán retirados por gestor de residuos autorizado.

### 7.5.3. Purgas de aclaradores

Las purgas de aclaradores se efectuarán periódicamente y se canalizarán hacia la red de saneamiento, provista de arquetas separadoras de grasas, y desde está a las fosas de decantación, limpiadas periódicamente por gestor autorizado.

### 7.5.4. Aguas de baldeo

Las aguas de baldeo de la zona de separación de fases se recogen mediante sumideros de acero inoxidable y mediante canaletas con rejilla y se conducen directamente a la red de saneamiento, donde mediante las arquetas separadoras de grasas se evita el vertido de grandes cantidades de aceite, y desde está a las fosas de decantación, limpiadas periódicamente por gestor autorizado.

## 7.6. MEDIDAS CORRECTORAS ADOPTADAS EN LA BODEGA Y LA PLANTA DE ENVASADO

En la bodega y la planta de envasado los residuos más importantes son:

- Purgas y efluentes de limpieza de depósitos
- Aguas de baldeo

### 7.6.1. Purgas y efluentes de limpieza de depósitos

Al igual que en los apartados anteriores, los efluentes provenientes de la limpieza de los depósitos se conducen hacia la red de saneamiento, provista con arquetas separadoras de grasas que serán inspeccionadas y limpiadas periódicamente, y desde está a las fosas de decantación, limpiadas periódicamente por gestor autorizado.

### 7.6.2. Aguas de baldeo

Las aguas de baldeo de la bodega y los posibles vertidos y aguas de limpieza de la envasadora se recogen mediante sumideros de acero inoxidable y canaletas con rejilla. Dichas aguas se conducen a la red de saneamiento, donde mediante las arquetas separadoras de grasas se evita el vertido de grandes cantidades de aceite, y desde ésta a las fosas de decantación, limpiadas periódicamente por gestor autorizado.

## 7.7. MEDIDAS CORRECTORAS ADOPTADAS EN LOS EFLUENTES RESIDUALES DE ORIGEN URBANO

Se producirán vertidos a aguas continentales, estos serán los efluentes residuales urbanos provenientes de los servicios de aseos/vestuarios, la Normativa contempla exclusivamente este tipo de vertido, previo tratamiento al Dominio Público Hidráulico.

Por lo tanto, los vertidos residuales provenientes de los aseos, se hallarán canalizados, la red será del tipo enterrada, dispuesta bajo la solera del piso, se dotará a esta de arqueta de paso,



previa a equipo depurador compacto prefabricado de capacidad para 8 usuarios, consistente en fosa séptica homologada de dos cámaras (Decantador y digestor), más filtro biológico precolador y arqueta de control y tomas de muestras.

El efluente una vez depurado se incorporará a un pozo filtrante de 100 cm de diámetro y 150 cm de profundidad, todo ello dispuesto para la recogida y tratamiento de vertidos procedentes del servicio de aseos, vertidos estos que dada su naturaleza y volumen, serán tratados en módulo de tratamiento biológico, sin presencia de oxígeno, con el fin de cumplir la Normativa vigente sobre vertidos.

- Valores limites de emisión (VLE) a aguas superficiales:

PARAMETRO (Uds)	VLE
Sólidos en suspensión (mg/l)	35
D.B.O.5 (mg/l O2)	25
D.Q.O. (mg/l)	125

El vertido queda sujeto al pago del canon de control de vertido, previsto en la Ley de Aguas (R. D. Legislativo 1/01) y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R. D. 849/86 y R. D. 606/03)

IMPORTE DEL CANON DE CONTROL DE VERTIDO:

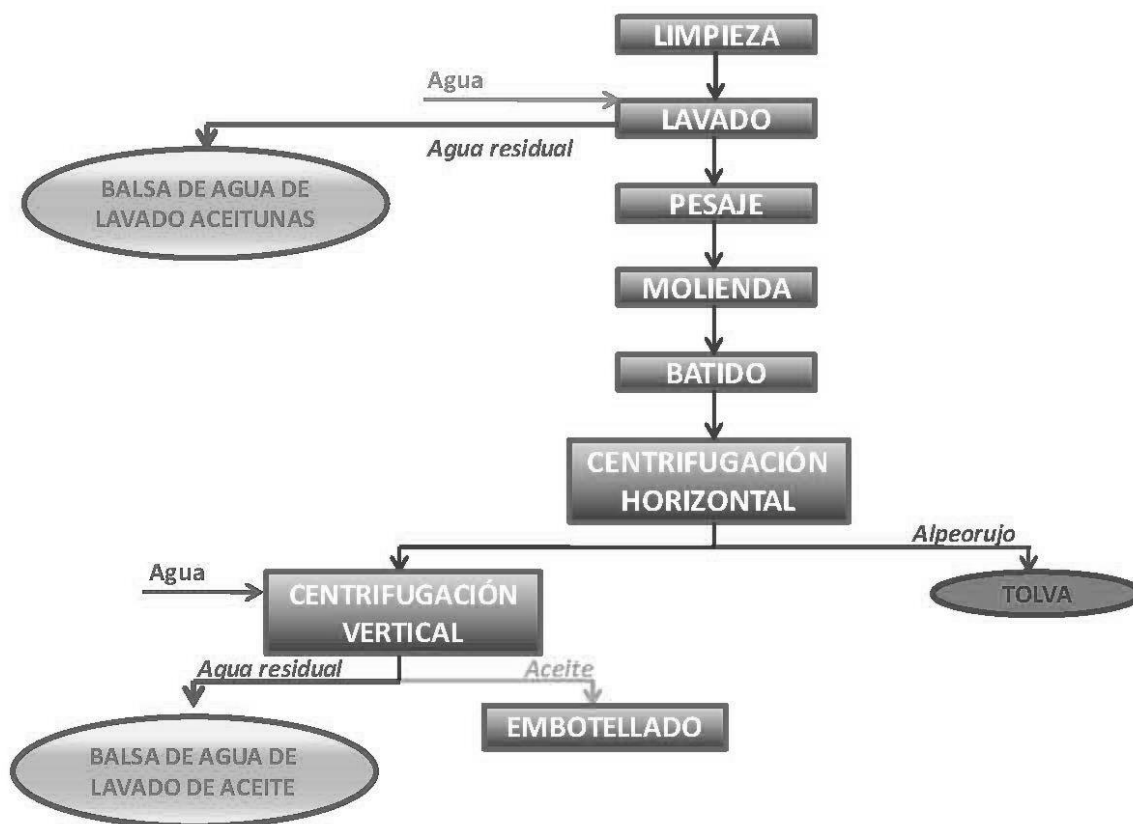
- Volumen anual: 183 m3/año
- Naturaleza del vertido: Agua residual urbana o asimilable
- Precio básico por m3: 0,01751 euros/m3
- Coeficiente de mayoración o minoración: 0,625
  
- \* Características del vertido: 1 (Urbanos hasta 1.999Hab. equivalentes)
  
- \* Por grado de contaminación del vertido: 0,5 (Urbano con tratamiento adecuado)
  
- \* Por calidad ambiental del medio receptor: 1,25 (Zona de categoría I)
  
- Precio unitario: 0,00684 euros/m3
  
- CANON DE CONTROL DE VERTIDO: 1,25 euros/año

## 8. TRATAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES

El sistema actual de producción de aceite de oliva, denominado de fases, genera dos efluentes de aguas residuales, las aguas del lavado de las aceitunas y las aguas del lavado o centrifugación vertical del aceite. En puntos precedentes se ha hecho una descripción de las aguas residuales que se generan en una almazara, su origen y composición.

A partir de la prohibición del vertido de aguas residuales procedentes de las almazaras en los cauces públicos (año 1.981) se implantó la construcción de balsas de almacenamiento y evaporación como medida general para el tratamiento de este tipo de residuos. No obstante, esta medida se ha demostrado ineficiente debido a la pequeña capacidad de evaporación de estas balsas, así como su deficiente construcción y estado de conservación y producción de malos olores y peligro de filtraciones al medio inmediato.

Precisamente, se ha comprobado que parte de los componentes que contienen estas aguas residuales generadas en el sistema de dos fases son los compuestos polifenólicos; compuestos orgánicos que se caracterizan por su dificultad de degradación en condiciones ambientales normales.



Esquema de proceso de producción de aceite y generación de aguas residuales

En la actualidad, una alternativa viable para la depuración y tratamiento de esas aguas, al igual que otras aguas con características similares, son los procesos de oxidación química; en la almazara se apostará por este sistema, ya que ofrece un tratamiento de agua mucho más limpio que los utilizados comúnmente, no se generan subproductos tóxicos y resulta menos agresivo para el medioambiente.

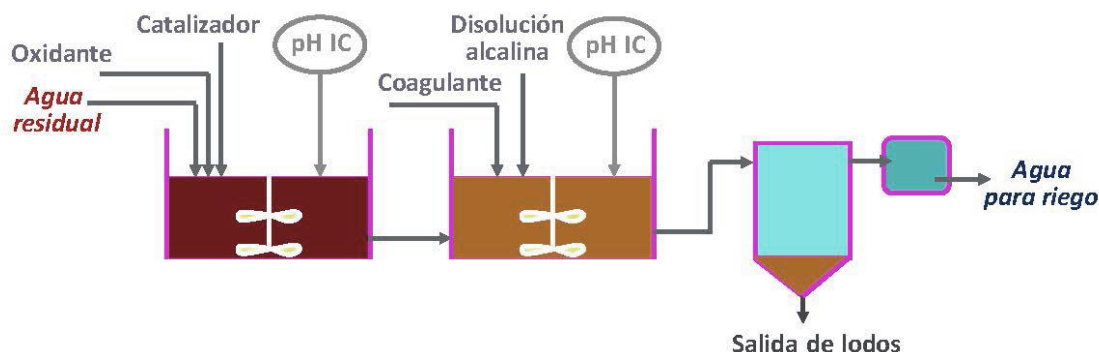
En este proceso, con la instalación de un módulo de depuradora y tanques asociados por los que discurre esta agua, se produce la eliminación de los compuestos no biodegradables por oxidación química. Siendo el peróxido de hidrógeno el agente oxidante más óptimo, en comparación con otros oxidantes, ya que se trata de una sustancia mucho más económica que el resto, es de fácil manejo, tiene total solubilidad en agua y no genera subproductos tóxicos o coloreados.

Cierto es que su poder oxidante sobre los compuestos orgánicos no es muy elevado, por lo que se utiliza conjuntamente con otros oxidantes en menor proporción (ozono) o bien en presencia de catalizadores, como ciertas sales metálicas en las que destaca el hierro.

El proceso más utilizado es el conocido como la "reacción de Fenton", en la cual se añade al agua un oxidante (peróxido de hidrógeno) y un catalizador (cloruro férrico). El peróxido de hidrógeno en presencia de sales férricas da lugar a la formación de radicales hidroxilo que son los que interactúan con los compuestos orgánicos del medio a eliminar, degradándolos.

Esto se lleva a cabo en un primer tanque agitado. Posteriormente, en un segundo tanque igualmente agitado, se procede a la coagulación-floculación de la materia inorgánica.

En una tercera etapa, los lodos del hierro y la materia coloidal terminan sedimentando en un decantador. Dichos lodos, ricos en compuesto catalizador, se recirculan al primer tanque para reutilizarlos en la etapa de oxidación inicial.



Esquema simplificado del proceso de depuración en módulo propuesto

El agua ya depurada de dicho tanque pasa por rebose a un sistema final de filtración a través del propio hueso de aceituna, para la eliminación de compuestos disueltos como cloruros, sodio y hierro, quedando un agua final perfectamente apta para su uso como riego.

Por lo que el destino final de dicha agua residual generada, será la de su reutilización como agua de riego en los espacios y plantaciones anexas a la edificación.

La instalación de este sistema de depuración, al igual que del mantenimiento y reposición de químicos necesarios para su funcionamiento, será llevado a cabo por empresa autorizada y dimensionada en relación al caudal anteriormente estimado en la generación de agua residual de este tipo (50 m3/campaña) y estará situado en el exterior

**9 - RESIDUOS: PROCEDENCIA, CANTIDAD, COMPOSICIÓN Y CARACTERIZACIÓN CON SU CÓDIGO CORRESPONDIENTE.**

**9.1. CLASIFICACIÓN SEGÚN LISTA EUROPEA DE RESIDUOS (CÓDIGOS LER). CUANTIFICACIÓN DE LOS MISMOS.**

- Residuos peligrosos

RESIDUOS	CODIGO LER	ORIGEN	CANTIDAD
Aceites sintéticos de motor, de transmisión mecánica y lubricantes	13.02.05	Mantenimiento de maquinas	100 L
Absorbentes, materiales de filtración. Trapos de limpieza y ropas protectoras Contaminados por sustancias peligrosas.	15.02.02	Mantenimiento de maquinas	Indefinido
Envases que contienen restos de sustancias peligrosas o están contaminados por ellas	15.01.10	Suministro de materiales auxiliares a la planta industrial	Indefinido
Tubos fluorescentes y otros residuos	20.01.21	Mantenimiento de	5 Uds

que contienen mercurio		iluminación	
Tóner de impresión	08.03.17	Oficina	2 Uds

• Residuos no peligrosos

RESIDUOS	CODIGO LER	ORIGEN	CANTIDAD
Alperujo	02.03.99	Extracción de aceite	125 Tn
Hueso de aceituna	02.01.03	Separación pulpa-hueso	50 Tn
Aguas de lavado y limpieza de de aceitunas	02.03.01	Residuos del lavado y limpieza de aceituna	50 m3
Resto de lavado y limpieza de de aceitunas (Lodos, piedras, arena,..)	02.03.01 02.03.05	Residuos del lavado y limpieza de aceituna	25 Tn
Cenizas del hogar de la caldera	10.01.01	Caldera de biomasa	Indefinido
Papel y cartón	20.01.01	Material de oficina. Material de envasado	Indefinido
Mezclas de residuos asimilables a municipales	20.03.01	Residuos orgánicos	Indefinido
Plásticos	20.01.39	Material de oficina. Material de envasado	Indefinido

9.2. DESTINO FINAL DE LOS RESIDUOS

• Residuos peligrosos

RESIDUOS	TRATAMIENTO	ALMACENAMIENTO	DESTINO FINAL
Aceites sintéticos de motor, de transmisión mecánica y lubricantes	NO	Bidón estanco	Retirada por gestor autorizado
Absorbentes, materiales de filtración. Trapos de limpieza y ropas protectoras Contaminados por sustancias peligrosas.	NO	Bidón estanco	Retirada por gestor autorizado
Envases que contienen restos de sustancias peligrosas o están contaminados por ellas	NO	Bidón estanco	Retirada por gestor autorizado
Tubos fluorescentes y otros residuos que contienen mercurio	NO	Bidón estanco	Retirada por gestor autorizado

- Residuos no peligrosos

RESIDUOS	TRATAMIENTO	ALMACENAMIENTO	DESTINO FINAL
Alperujo	NO	Deposito estanco	Venta industria de repaso
Hueso de aceituna	NO	Tolva de almacenamiento	Combustible caldera. Venta como Subproducto. Filtro sistema de depuración.
Aguas de lavado y limpieza de de aceitunas	SI (sistema de depuración)	Depósito	Riego
Resto de lavado y limpieza de de aceitunas (Lodos, piedras, arena,..)	NO	Contenedor	Retirada por gestor autorizado
Cenizas del hogar de la caldera	NO	Deposito	Retirada por gestor autorizado
Papel y cartón	NO	Contenedor	Retirada servicios municipales de limpieza
Mezclas de residuos asimilables a municipales	NO	Contenedor	Retirada servicios municipales de limpieza
Plásticos	NO	Contenedor	Retirada servicios municipales de limpieza

## 10. CONCLUSIONES.

Con este documento se pretende haber expuesto de forma clara las características generales de la actividad industrial a implantar en el término municipal de Nacimiento (Almería).

Se ha expuesto y descrito de forma generalizada la obra civil, instalaciones, maquinaria y equipos.

Se acompaña a esta Memoria con documentación gráfica, que permitirá conocer en primera instancia las dimensiones y el planteamiento inicial de la industria que se pretende implantar, así como un resumen del presupuesto estimado.

Los arquitectos



Rubén Muñoz Quesada



Pablo Olmedo Puertas

En Almería, a 02 de Agosto de 2.022

DECLARACIÓN DEL PROYECTO COMO ACTUACIÓN DE INTERÉS PÚBLICO.
---

## 1.- INTRODUCCIÓN.

D. Rubén Muñoz Quesada, arquitecto con nº de colegiado 5028 del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada, y D. Pablo Olmedo Puertas, arquitecto con nº de colegiado 0556 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, realizan el presente Proyecto de Actuación, por encargo de la entidad promotora OLCO INVERSIONES Y GESTIONES S.L., con C.I.F: B04879409, domicilio a efecto de notificaciones en Calle Sagunto Nº8, Ático 2, CP:04004, Almería.

Se presentan las instalaciones y edificaciones que aquí se proyectan como una necesidad perentoria para el desarrollo de su actividad profesional.

Se pretende la implantación de una almazara de aceite de oliva virgen y virgen extra con capacidad de molturación de 250 Tn/campaña, en parcela cita en el Paraje "el Campillo" (Pololigono 13, Parcelas nº18 y 514), en el término municipal de Nacimiento (Almería).

Las construcciones y edificaciones que se pretenden realizar para la implantación de la Actividad agroalimentaria, se atenderán a lo establecido en el Planeamiento Municipal, así como a lo establecido a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El terreno donde se pretende realizar la construcción está calificado como suelo no urbanizable, quedando permitida la actuación según la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) como actuación extraordinaria. (ver apartado MD/4 justificación del cumplimiento de la normativa de la presente memoria)

## 2.- CARACTERÍSTICAS SOCIOECONOMICA DE LA ACTIVIDAD.

La Actividad agroalimentaria que se pretende implantar, se enmarca dentro del sector secundario, que es un importante pilar en la comarca, que es donde se halla emplazada.

Un aspecto muy importante de la actividad que se pretende implantar, es su papel como generadora de empleo estable, precisándose una plantilla fija de 5 personas, siendo además una fuente de empleo indirecto.

La actividad a desarrollar por el promotor se contempla en un entorno socioeconómico donde predomina la agricultura, y en menor medida la ganadería. Debido al medio rural donde se desarrollará la actividad, lo cual se entiende como necesidad perentoria para el desarrollo profesional de la entidad promotora.

Con la actividad, se fomentará el desarrollo agroalimentario en la zona y se beneficiarán las numerosas empresas de la localidad dedicadas a la comercialización de materiales, productos de limpieza, alimentación, maquinaria automatizada, constructoras, electricistas, etc, en lo que a trabajo indirecto y de mantenimiento se refiere.

La actividad agroalimentaria que se trata, está en continua expansión en la comarca, y lo avalan las industrias ya consolidadas en municipios de términos vecinos como Abrucena, Gérgal, Canyájar u otros con actual renombre como existen en Tabernas.

La gran demanda de aceite de calidad, tanto a nivel nacional como internacional provocan gran importancia socioeconómica, y sobre todo en zonas ya consolidadas, donde se crea unos fuertes lazos comerciales.

Se fomentará el desarrollo agroalimentario en la zona, siendo actualmente una zona puntera e innovadora en este tipo de actividad.

El desarrollo de esta actividad generará un considerable movimiento económico, puesto que el mercado actual, aunque ya en explotación, sigue en continua expansión debido al buen momento que atraviesa el sector, y más en estos momentos de crisis por el que atraviesa el país.

### 3.- JUSTIFICACIÓN DEL INTERES SOCIAL DEL PROYECTO

El interés social del proyecto se basa en las siguientes consideraciones:

#### 3.1. LOCALIZACIÓN DE LA INDUSTRIA.

La actividad, posee una particular idiosincrasia y es que no requiere grandes extensiones de terreno con baja densidad de ocupación en localizaciones bien comunicadas.

Es necesaria e imprescindible la ubicación de la actividad en suelo no urbanizable. Esto es debido a una serie de causas:

- Actividad agroalimentaria, asociada a la actividad agraria (Olivar).
- Actividad en uso en la zona determinada.
- Mantener las distancias óptimas y apropiadas al núcleo urbano, con el fin de evitar fundamentalmente malos olores. Es por ellos por lo que el suelo no urbanizable es el más idóneo para estas instalaciones por la calidad de vida de los ciudadanos, ya que en estas instalaciones son molesta (Olores, y ruidos), y se tratarán residuos nocivos, por lo tanto, cuanto más alejado de los núcleos de población se encuentren menores molestias podrá ocasionar a la población.

Y finalmente, con respecto a las infraestructuras básicas, la parcela cuenta con energía eléctrica, pero la potencia contratada es insuficiente para alimentar a la industria que se pretende implantar, es por lo que se proyecta Centro de transformación de 400 KVA.

#### 3.2. ASPECTOS SOCIECONOMICOS.

El promotor es consciente de que la situación del mercado demanda un hecho diferenciador que es la CALIDAD; factor estratégico que constituye el mayor argumento para competir y que representa una garantía de futuro, en este sentido la entidad promotora pretende poseer marca registrada de aceite virgen extra ecológico monovarietal con base en Nacimiento.

Se justifica el interés social de la actividad, pues se pretende con la misma, crear directamente 5 puestos de trabajo estable, además del creado indirectamente.

En esta localidad donde la tasa de desempleo es elevada, la creación de varias plazas de trabajo se justifica y se entiende como interés social. Con esta actividad el promotor apuesta por la creación de empleo, por un continuo desarrollo y crecimiento.

Se pretende adaptar a las necesidades que exige el mercado; por lo que conllevará mejoras tecnológicas, es decir, la utilización de nuevas maquinarias, adecuación e implantación de sistemas de calidad (ISO 9000, ISO 14000), mejoras en la formación y desarrollo en prevención de riesgos laborales, en seguridad, salud e higiene en el lugar de trabajo. En definitiva, se pretende con esta actividad dar respuesta a las exigencias del mercado, en todos los sentidos; servicio, calidad, seguridad, etc.

Se incluirá una pequeña línea de autoproducción de producto final, donde cada usuario podrá llevar su propia producción y a modo de autoservicio podrá obtener su propio aceite, haciéndole participe desde el proceso inicial de descarga y pesado de la aceituna hasta el envasado final de su propio aceite. Esto se considera igualmente un valor añadido tanto para individuos directamente implicados en el sector agroalimentario (pequeños productores) como para agentes externos (del tipo turístico, visitas guiadas, catas, etc). Aspecto que contribuye al acercamiento y la sociabilización de la actividad, interactuando con un mayor rango de público y fusionándose con otros sectores ajenos a la misma.

Por ello entendemos que el crecimiento, el desarrollo, el avance tecnológico, la consolidación en el sector de la actividad que plantea la entidad promotora, es claramente de interés social en la población. La implantación de la actividad industrial que se plantea forma parte del aumento del valor añadido de la producción agrícola y agroalimentaria del municipio de Nacimiento, y se mantendrá papel como generadora de empleo estable.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONOMICA-FINANCIERA DEL PROYECTO Y EL PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANISTICA DE LOS TERRENOS.

Se presenta un estudio de viabilidad económica financiera anual, teniendo en cuenta el análisis de la incidencia ambiental de la actuación que se expone a continuación, diremos que se plantea un plazo de 25 años para la cualificación urbanística de los terrenos, ya que en ese tiempo el desarrollo de la actividad agroalimentaria que se plantea no genera cambios en los terrenos, ni en la flora, ni en la fauna, y sin riesgo medioambiental alguno.

PLAN DE INVERSIONES INICIALES Y FINANCIACIÓN

INVERSIONES INICIALES

		Importes
Terrenos		-
Obras y Edificios		150.000 €
Infraestructura y urbanización		180.000 €
Maquinaria		250.000 €
Elementos de Transporte		20.000 €
Mobiliario		-
Equipos de Oficina (Ordenadores, impresoras...)		-
Utilaje (Herramientas, máquinas pequeñas...)		-
Otras Inversiones (material de oficina, etc)		-
Gastos 1er. establecimiento y constitución		-
Circulante (Materiales)		-
Tesorería	Otros Circulantes Iniciales	-
	Tesorería	-
IVA soportado		126.000 €
<b>TOTAL.....</b>		<b>726.000 €</b>



FINANCIACIÓN

Capital	200.000 €
Créditos Bancarios Largo Plazo	526.000 €
Pago único desempleo	-
Subvenciones a la Inversión D.G.E.S.	-
Otras	Otras aportaciones de los socios
Fuentes a Corto Plazo (Proveedores, Créditos	-
	Otras subvenciones
	-
<b>TOTAL.....</b>	
	<b>726.000 €</b>

5. JUSTIFICACIÓN DE LA NO INDUCCIÓN DE LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS.

En la justificación del Interés Social del Proyecto, la parcela elegida y donde se emplazará la actividad industrial estará situada a unos 5 km del núcleo urbano más próximo que es Nacimiento, lo que significa que no se induce a la creación de nuevos núcleos de población.

Se adjunta documentación gráfica donde se refleja las distancias tanto a los núcleos de población más próximos, así como separación a linderos públicos y privados.

6. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD.

Las obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas:

- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- b) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la citada ley de la obtención de licencia previa.
- c) El promotor se compromete a dismantelar totalmente la actividad una vez concluido el periodo de cualificación urbanística de 25 años, o bien, solicitar al Ayuntamiento de Nacimiento una nueva licencia para seguir llevando a cabo su actividad.
- d) El promotor se compromete a adquirir los terrenos que se citan en este proyecto previamente a la obtención de licencia de obras.
- e) El promotor se compromete a unificar las parcelas en una sola previamente a la obtención de licencia de obras, si fuera necesario.

A efectos de lo establecido en la Ley del Suelo, se considerará que existe posibilidad de formación de un núcleo de población o se puede dar lugar a la constitución del mismo, cuando se dé una o varias de las siguientes circunstancias:

- 1ª. Se efectúen divisiones de fincas de las que resulten lotes cuya dimensión sea inferior a 5.000 m2; excepto cuando se hagan con el fin de agregarlas a fincas colindantes.
- 2ª. Se establezcan o pretendan establecer servicios urbanísticos de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público propios de

las áreas urbanas; o se origine un asentamiento de población que requiera de este tipo de servicios.

3ª. Se construyan o pretendan construir edificaciones del tipo de las reguladas en el párrafo 2º del apartado 3 del Artículo 16 de la Ley del Suelo que no cumplan las distancias mínimas al núcleo urbano, a otras edificaciones, parcela mínima vinculada u otras condiciones de implantación que se establecen en el Capítulo 3º de este Título.

Ninguna de estas circunstancias se da en el caso que tratamos, dado que no se efectuara división alguna de la finca catastral afectada.

Se dotará a la industria de servicios urbanísticos de acceso rodado, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado requeridos para el proceso industrial, y no se proyectan edificaciones del tipo de las reguladas en el párrafo 2º del apartado 3 del Artículo 16 de la Ley del Suelo, que no cumplan las distancias mínimas al núcleo urbano, a otras edificaciones, parcela mínima vinculada u otras condiciones de implantación que se establecen en el Capítulo 3º de este Título.

Y para que así conste, y surta los efectos oportunos el presente Proyecto de Actuación, se firma este Proyecto de Actuación en Nacimiento, a 20 de diciembre de 2.021

Los arquitectos



Rubén Muñoz Quesada



Pablo Olmedo Puertas

En Almería, a 02 de Agosto de 2.022

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS.

1. ESCRITURAS DE PROPIEDAD.

A continuación, se adjunta copia de las escrituras de propiedad donde se justifica que los terrenos sobre los que está definido este Proyecto de Actividad son propiedad exclusiva de la promotora.

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

05/2021



GD0123362



**NOTARIO**  
**CRISTOBAL SALINAS CLEMENTE**  
C/ FRANCIA Nº 5 LOCAL BAJO  
ESQUINA TRAVESIA DE SAN LUIS  
Telef. 950 14 92 41—Fax 950 14 07 84  
ALMERIA C.P. 04009

«ESCRITURA DE COMPRAVENTA»

NUMERO TRES MIL DOSCIENTOS TRES. -----

En Almería, mi residencia, a uno de octubre de  
dos mil veintiuno. -----

Ante mí, **CRISTOBAL SALINAS CLEMENTE**, Notario del  
Ilustre Colegio de Andalucía. -----

===== C O M P A R E C E N =====

De una parte: -----

DON JOSE MONTOYA APARICIO, mayor de edad,  
jubilado, casado en régimen legal de gananciales con  
DOÑA MARIA GARCIA CELDRÁN, vecino de Almería,  
domiciliado en Paseo de Almería, 14, 6º-1; con D.N.I  
y N.I.F número 23.961.794-A. -----

Y de la otra: -----

DON ADOLFO OLMEDO PUERTAS, mayor de edad,  
casado, empresario, vecino de Almería, con domicilio  
en calle Sagunto, 8, ático 2, con D.N.I. y N.I.F.  
número 45.594.047-C. -----

===== I N T E R V I E N E N =====

1).- El primero en su propio nombre y derecho,

haciéndolo además de por sí, en nombre y representación y como apoderado de su esposa, DOÑA MARIA GARCIA CELDRÁN, mayor de edad, jubilada, de su misma vecindad y domicilio, con D.N.I y N.I.F número 31.448.089-M.-----

Se encuentra especialmente facultado para este otorgamiento en virtud del poder conferido a su favor en escritura otorgada ante el Notario de Almería, Don Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda, el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, número 5492 de protocolo, copia autorizada del cual me exhibe y devuelvo. En dicho poder le fueron conferidas facultades suficientes aún en el caso de que en el ejercicio de las mismas el apoderado incurriere en autocontratación, doble representación o exista concurrencia de intereses.-----

Me asevera la íntegra vigencia de sus facultades representativas, así como que no ha variado el estado civil ni la capacidad de su representada, por lo que a mi juicio, yo el Notario considero suficientes las facultades representativas acreditadas para todos los actos contenidos en esta escritura.-----

2).- Y el último en representación y como administrador único de la mercantil "OLCO

05/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GD0123361

INVERSIONES Y GESTIONES, S.L." -unipersonal-, de nacionalidad española, que tiene por OBJETO SOCIAL:

-La compra, venta, tenencia, gestión, administración, disfrute y negociación de acciones y participaciones, pudiendo al efecto constituir o participar, en concepto de socio o accionista, en otras sociedades, cualesquiera que sea su naturaleza u objeto, incluso en Asociaciones y Empresas Civiles, quedando excluidas de este objeto las actividades propias de las Instituciones de Inversión Colectiva, Sociedades y Agencias de Valores, o de aquellas otras Entidades regidas por Leyes Especiales. -----

-La prestación de asesoramiento y servicios de apoyo a la gestión, de las entidades participadas por la sociedad, por sí o a través de terceros. ---

-La compraventa, alquiler, arrendamiento, excluido el arrendamiento financiero, construcción, urbanización, rehabilitación y promoción de todo tipo de inmuebles, tanto rústicos como urbanos,

fincas, parcelas, viviendas, oficinas, locales comerciales, plazas de garaje, así como la prestación de servicios de asesoría y mediación inmobiliaria, todo ello por sí o a través de terceros, ya sea total o parcialmente, dejando a salvo, en todo caso, lo dispuesto en la legislación sobre Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.-----

Con domicilio en Almería, Calle Sagunto, 8, ático -2. Constituida por tiempo indefinido, en virtud de escritura otorgada ante la Notario de Nijar, Doña Susana Navarro Cunchillos, como sustituta de la Notario de Almería, Doña María-Begoña Martínez-Amo Gámez, el día 9 de febrero de 2018, bajo el número 592 de mi protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Almería, al tomo 1.911, folio 98, hoja AL-48781, inscripción 1ª. Su C.I.F. número B04879409.-----

Su nombramiento y facultades para este acto, resultan de la propia escritura fundacional antes mencionada, tal y como me acredita con copia auténtica de la misma, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, que me exhibe y devuelvo, asegurándome la vigencia de su cargo y la subsistencia de la personalidad jurídica de la

05/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GD0123360

entidad que representa, así como que los datos de su representada, en especial su domicilio y objeto social, no han sufrido variación respecto de lo reseñado anteriormente.-----

Y yo, el Notario, de conformidad con el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de Diciembre, CONSIDERO suficientes, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, sus facultades representativas para lo contenido en el presente instrumento público, según resulta de la copia auténtica del documento reseñado, que he tenido a la vista.-----

Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en acta otorgada ante el Notario de Almería, Doña María-Begoña Martínez-Amo Gámez, el día veinticuatro de diciembre de dos mil dieciocho, número 5.907 de protocolo, manifestando no haber sufrido variación el contenido de la misma.-----



Tienen a mi juicio, en el concepto en que,  
respectivamente, intervienen, capacidad,  
discernimiento y legitimación para otorgar la  
presente ESCRITURA DE COMPRAVENTA, y al efecto:---

**==== E X P O N E N ====**

I.- Que **DON JOSE MONTOYA APARICIO y DOÑA MARIA GARCIA CELDRÁN**, son dueños, en pleno dominio, con carácter ganancial, de la siguiente finca:-----

**RÚSTICA:** Trance de terreno de secano en el paraje del Campillo, término de Nacimiento, de dos hectáreas, once áreas, cinco centiáreas; lindante: Norte, Carmen Ferre Ibáñez, fachada de entrada a la casa de María Valverde y carretera de Vilchez a Almería; Sur, don José León; Este, Carretera de Vilchez a Almería; y Oeste, doña Amelia Galindo Martínez.-----

**TITULO:** Compra, en escritura autorizada por el Notario que fue de Almería, Don Juan Bernal Espinosa, el día veintinueve de marzo de dos mil uno, número 259 de protocolo.-----

**INSCRIPCIÓN:** Registro de la propiedad de GERGAL, libro 117, tomo 1075, folio 89, finca 8012, inscripción 5ª.-----

**CARGAS:** Libre de ellas.-----

05/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GD0123359

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Sin arrendatarios,  
según afirman.-----

REFERENCIA CATASTRAL: 04065A013000180000SO y  
04065A013005140000SH, tal y como se acredita con  
sendas certificaciones catastrales descriptivas y  
gráficas, que a solicitud de los otorgantes obtengo  
y dejo incorporadas a esta matriz, dando fe yo, el  
Notario de que el soporte a papel incorporado de  
dicha certificación, es traslado fehaciente del  
electrónico obtenido por medio telemático de la Sede  
Electrónica del Catastro.-----

En cuanto a la obligación de declarar la  
alteración catastral establecida en el artículo 13  
de la Ley del Catastro, hago saber a los  
comparecientes que habiéndose aportado la referencia  
catastral y siendo uno de los supuestos de  
comunicación notarial previstos en el artículo 14 de  
la mencionada Ley, no están obligados a realizar la  
correspondiente declaración de alteración catastral.

Si el resultado de la comunicación por mí

efectuada es positivo en su totalidad, la parte  
adquirente me autoriza a mí el Notario, para  
adjuntarle a la copia autorizada de la presente,  
nueva certificación descriptiva y gráfica obtenida,  
a mi elección, a través de Signo o de la Sede  
Electrónica del Catastro, lo que haré acompañándola  
a la copia autorizada de la escritura junto con la  
comunicación de inicio del procedimiento. Si no  
fuera total, la acompañaré con las notificaciones  
recibidas de Catastro.-----

Para el caso de que la comunicación no consiga  
automáticamente la alteración catastral pero haya  
iniciado la comunicación de datos, se acompañará a  
dicha copia autorizada la comunicación generada  
desde la Sede Electrónica del Catastro, donde se  
indicará que es posible que el interesado deba acudir  
a las oficinas catastrales para verificar el cambio.

Los comparecientes me requieren a mí, el  
Notario, para que remita a la Dirección General del  
Catastro, copia simple electrónica de la presente  
escritura por los medios telemáticos habilitados a  
tal fin.-----

05/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GD0123358

Los otorgantes a mi requerimiento, manifiestan de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1-2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada no se corresponde con la realidad física de la finca en cuanto a su superficie, manifestando la parte vendedora que existen pequeñas discrepancias con tres colindantes en cuanto a las superficies catastrales actuales, las cuales se están dirimiendo en la actualidad, comprometiéndose a entregar a la compradora, en el plazo de sesenta días a contar desde hoy, las oportunas actas de deslinde para su presentación en el Catastro.-----

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES:-----

La parte transmitente manifiesta hallarse al corriente en el pago de la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles afectante a la finca objeto de la presente escritura.-----

La parte adquirente me exonera a mí el Notario de la obligación de recabar información sobre las deudas pendientes por el Impuesto sobre bienes inmuebles asociadas a los inmuebles que se transmiten, por hallarse satisfecha con lo pactado con la parte transmitente y su conocimiento de la situación fiscal del inmueble.-----

Esta declaración de la parte adquirente, no supone la renuncia a los derechos y acciones que le puedan corresponder frente a la transmitente en el caso de falsedad o inexactitud de su declaración.-

Advertencia.- Yo el Notario advierto a los comparecientes que el inmueble objeto de esta escritura queda afecto al pago de la totalidad de la cuota tributaria del impuesto sobre bienes inmuebles en los términos previstos en la Ley General Tributaria.-----

INFORMACIÓN DEL ARTICULO 175 DEL REGLAMENTO NOTARIAL.-----

A) Según manifiesta la parte transmitente, la descripción, titularidad, cargas y limitaciones que corresponden a la finca descrita, son las que resultan de los apartados anteriores.-----

B) De conformidad con lo dispuesto en el artículo

05/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GD0123357

175-1 del Reglamento Notarial, hago constar que por medio de telefax, he solicitado del Registro de la Propiedad competente nota simple informativa de la descripción, titularidad, cargas y limitaciones de la finca objeto de esta escritura.-----

De dicha información, recibida con fecha veintinueve de septiembre de dos mil veintiuno, resulta su coincidencia con lo manifestado por la parte transmitente.-----

C).- Yo, el Notario, advierto expresamente a los comparecientes, según intervienen, que sobre la información o manifestación relativo a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de la finca que anteriormente se ha reseñado, prevalece la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la Propiedad de la copia que de la presente escritura se expida.-----

II.- Llevando a efecto lo convenido, otorgan esta escritura de conformidad con las siguientes.-

===== ESTIPULACIONES =====

**PRIMERA.- DON JOSE MONTOYA APARICIO y DOÑA MARIA GARCIA CELDRÁN,** ésta última apoderada por el primero, venden como cuerpo cierto a la mercantil "**OLCO INVERSIONES Y GESTIONES, S.L.**", que acepta y compra, según aparece representada, la finca descrita en el expositivo I) de esta escritura, en pleno dominio, libre de cargas y gravámenes, al corriente de contribución e impuestos, y con cuanto a la misma le sea accesorio e inherente.-----

**SEGUNDA.-** El precio de esta compra-venta asciende a la cantidad de **VEINTINUEVE MIL EUROS (29.000,00 €)**, que se abona de la siguiente forma:

a.- La cantidad de **DIEZ MIL EUROS (10.000,00 €)**, el día cuatro de agosto de dos mil veintiuno, mediante transferencia bancaria, fotocopia de cuyo justificante, donde figuran las cuentas de cargo y abono, me entregan e incorporo a esta matriz.-----

b.- Y el resto, esto es, la cantidad de **DIECINUEVE MIL EUROS (19.000,00 €)**, el día treinta de septiembre de dos mil veintiuno, mediante transferencia bancaria, fotocopia de cuyo justificante, donde figuran las cuentas de cargo y abono, me entregan e incorporo a esta matriz.-----

05/2021



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GD0123356

Y por todo lo anteriormente expuesto, la parte vendedora, otorga a la parte compradora, la más eficaz carta de pago que en derecho proceda por todas las sumas relacionadas. -----

**TERCERA.-** Por haberse pactado expresamente dentro del principio de libertad de contratación, son de cuenta de la parte compradora todos los gastos, impuestos y arbitrios derivados de este otorgamiento. -----

**PRESENTACIÓN TELEMÁTICA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (ARTÍCULO 196 Y 249.3 DEL REGLAMENTO NOTARIAL).** -----

Los comparecientes SOLICITAN, de modo formal y expreso, la comunicación telemática del contenido de la presente escritura a través del Sistema de Información central (SIC) del Consejo General del Notariado, debidamente conectado con el Sistema de Información corporativo del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, lo que yo, el Notario, atendiendo a dicha solicitud, verificaré



INFORME DE COORDINACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA.
--

A continuación, se adjunta copia del documento "*Levantamiento topográfico para coordinación gráfica de finca rústica en el término municipal de Nacimiento. Paraje: Del Campillo*", suscrito por D. Francisco Bueno Sánchez (Ingeniero Técnico Agrícola y colegiado nº439); en el cual se atestigua la verdadera geometría y superficie del conjunto de los terrenos en propiedad (inscrita en el Registro de la Propiedad de Gérgal), al igual que Informe de Validación Gráfica de las parcelas afectadas por este levantamiento, que respeta la delimitación del conjunto de fincas afectadas y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario.



SERFOSUR S.L.  
GESTIÓN DEL TERRITORIO  
Y DESARROLLO SOSTENIBLE

## LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARA COORDINACIÓN GRÁFICA FINCA RÚSTICA T.M. NACIMIENTO. Paraje: DEL CAMPILLO.



**PROMOTOR** : OLCO INVERSIONES Y GESTIONES S.L.  
**CIF** : B-04879409  
**DIRECCIÓN** : C/ SAGUNTO, 8, ÁTICO 2  
**POBLACIÓN** : 04004 ALMERÍA  
**PROVINCIA** : ALMERÍA

**TÉCNICO** : FRANCISCO BUENO SÁNCHEZ  
(Ingeniero Técnico Agrícola)

Noviembre - 2021



SERFOSUR S.L.  
GESTIÓN DEL TERRITORIO Y  
DESARROLLO SOSTENIBLE

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARA COORDINACION GRÁFICA

INDICE DE CONTENIDOS

**INDICE:**

<b>INFORME .....</b>	<b>2</b>
<b>1 OBJETO DEL INFORME .....</b>	<b>3</b>
<b>2 CERTIFICADO DEL INFORME .....</b>	<b>3</b>
<b>PLANOS .....</b>	<b>6</b>
<b>INFORME VALIDACIÓN GRÁFICA.....</b>	<b>8</b>



SERFOSUR S.L.  
GESTIÓN DEL TERRITORIO Y  
DESARROLLO SOSTENIBLE

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARA COORDINACION GRÁFICA

INFORME

# INFORME



## 1 OBJETO DEL INFORME.

**FRANCISCO BUENO SÁNCHEZ**, de profesión Ingeniero Técnico Agrícola, colegiado nº 439 del Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas de Almería, soy requerido por **OLCO INVERSIONES Y GESTIONES S.L.**, con CIF: **B-04879409** y domicilio en Calle Sagunto, 8, Ático 2, 04004 Almería, provincia de Almería, para emitir un informe del levantamiento topográfico de una **finca rústica** de su propiedad, sita en el **paraje** conocido como **“Del Campillo”** en el término municipal de **Nacimiento**, inscrita en el Registro de la Propiedad de Gergal, con el **número de finca: 8.012**

En dicho levantamiento topográfico se requiere que quede constancia de la superficie exacta de la finca de Nacimiento Nº 8.012 y de los colindantes actuales.

## 2 CERTIFICADO DEL INFORME.

Yo, **Francisco Bueno Sánchez**, me presento en la finca situada el paraje “Del Campillo” término municipal de Nacimiento, (Almería). Emitiendo, por tanto, el siguiente certificado:

Que según el levantamiento topográfico realizado mediante tecnología G.P.S., utilizando para la recogida de datos GPS/GIS el receptor GMS-2 de Topcon Positioning Systems, Inc., tenemos que la superficie real de la finca de Nacimiento inscrita en el Registro de la Propiedad de Gergal, a favor de OLCO INVERSIONES Y GESTIONES S.L, es la siguiente:

**Finca Registral número 8.012 = 2,7454 hectáreas (27.454 m<sup>2</sup>).**

Se aporta plano de superposición del levantamiento sobre fotografía aérea y cartografía catastral actual, así como Informe de Validación Gráfica de las parcelas afectadas por este levantamiento, que respeta la delimitación del conjunto de fincas afectadas y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario.



Según el levantamiento topográfico realizado y el Informe de Validación Gráfica, así como los certificados catastrales descriptivos y gráficos con colindantes de las parcelas que se corresponden con la finca, tenemos que **la descripción real y actualizada de la misma** es la siguiente:

*Rústica: Trance de terreno de secano en el paraje del Campillo, término de Nacimiento, con una superficie real de **DOS HECTÁREAS, SETENTA Y CUATRO ÁREAS, CINCUENTA Y CUATRO CENTIÁREAS** (27.454 m<sup>2</sup>); lindante: Norte, parcela 19 del polígono 13 propiedad de Javier Vergara Ocaña, Polígono 13 Parcela 9019 correspondiente a la Carretera de Nacimiento; Sur, parcelas 10 y 15 del polígono 13 propiedad de Pedro Caparros Torrecillas; Este, Polígono 13 Parcela 9019 correspondiente a la Carretera de Nacimiento, y parcela 546 del polígono 13 propiedad de Pedro Caparros Torrecillas; y Oeste, parcela 19 del polígono 13 propiedad de Javier Vergara Ocaña, parcela 20 del polígono 13 propiedad de Miguel Vergara Vergara, parcelas 17 y 16 del polígono 13 propiedad de José Antonio Carreño Vergara y parcela 9 del polígono 13.*

Las coordenadas UTM ETRS 89 USO 30N de los vértices que delimitan el perímetro del levantamiento de esta finca, son las que forman el archivo GML que se adjunta, y que se describen a continuación.

Nº PUNTO	X	Y
1	533809,3650	4106807,5774
2	533787,5761	4106788,5088
3	533772,5235	4106805,0279
4	533768,8565	4106808,5925
5	533763,2565	4106812,3225
6	533759,6565	4106815,3425
7	533755,7665	4106819,0625
8	533761,2965	4106824,4425
9	533764,3265	4106829,2425
10	533768,1865	4106842,4425

Nº PUNTO	X	Y
11	533768,1170	4106844,7625
12	533768,0689	4106846,2803
13	533775,2937	4106846,2842
14	533785,7819	4106847,5751
15	533791,7981	4106851,4094
16	533790,8070	4106858,5825
17	533790,3870	4106881,4125
18	533792,3475	4106896,5320
19	533805,3318	4106944,3228
20	533811,4520	4106968,3504



SERFOSUR S.L.  
GESTIÓN DEL TERRITORIO Y  
DESARROLLO SOSTENIBLE

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARA COORDINACION GRÁFICA

INFORME

Nº PUNTO	X	Y
21	533813,4921	4106991,2446
22	533810,6663	4107009,8549
23	533803,2685	4107023,3620
24	533793,1890	4107037,2220
25	533787,1990	4107043,8520
26	533784,4090	4107047,5527
27	533784,3764	4107047,5959
28	533779,0190	4107054,7020
29	533775,7290	4107059,3220
30	533768,5490	4107068,0620
31	533759,5595	4107077,5025
32	533755,7195	4107080,8725
33	533742,9595	4107092,0525
34	533742,8295	4107094,4525
35	533742,7195	4107096,6225
36	533727,5822	4107105,9422

Nº PUNTO	X	Y
37	533703,7290	4107125,7412
38	533724,7463	4107174,5279
39	533731,1405	4107169,0625
40	533740,7800	4107160,8225
41	533755,7200	4107148,0420
42	533769,8800	4107135,9320
43	533810,3695	4107100,6520
44	533833,4590	4107079,5215
45	533862,6890	4107054,1615
46	533903,2585	4107018,2515
47	533909,1875	4107013,0007
48	533893,1136	4106967,2252
49	533877,6580	4106921,5197
50	533848,5648	4106836,7633
51	533824,9230	4106819,1610

Y para que conste a los efectos oportunos, donde requiera el interesado, firmo el presente informe en Almería, a 16 de noviembre de 2.021.

Fdo.: Francisco Bueno Sánchez  
Ingeniero Técnico Agrícola.  
Colegiado Nº 439



SERFOSUR S.L.  
GESTIÓN DEL TERRITORIO Y  
DESARROLLO SOSTENIBLE

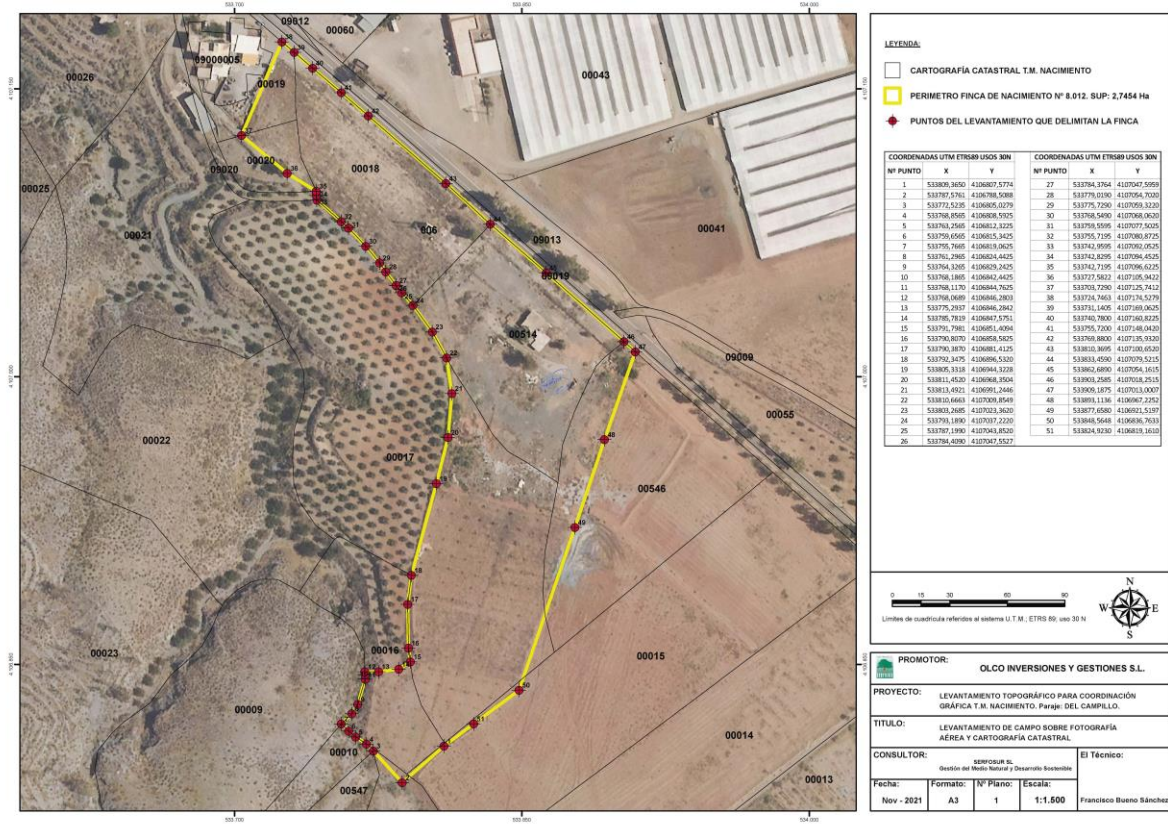
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARA COORDINACION GRÁFICA

ANEXOS

# PLANOS

C/ GREGORIO MARAÑÓN, 37  
ENTRESUELO 22  
04005 ALMERÍA  
TELF: 950 22 53 98  
TELF. Y FAX: 950 22 67 33







# INFORME VALIDACIÓN GRÁFICA

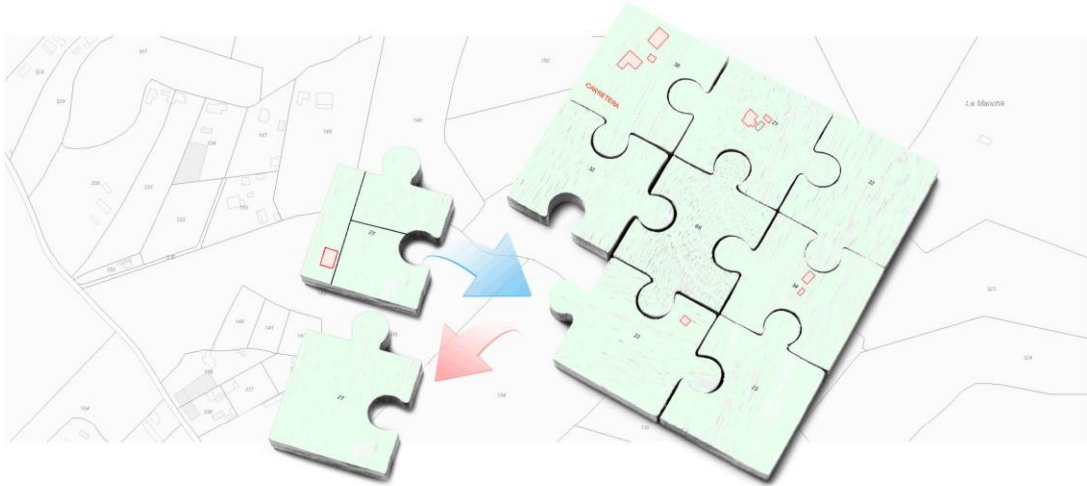
---

C/ GREGORIO MARAÑÓN, 37  
ENTRESUELO 22  
04005 ALMERÍA  
TELF: 950 22 53 98  
TELF. Y FAX: 950 22 67 33



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: HWWDC1EZ3X8G92GT



### Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

### Tipo de operación

SUBSANACIÓN

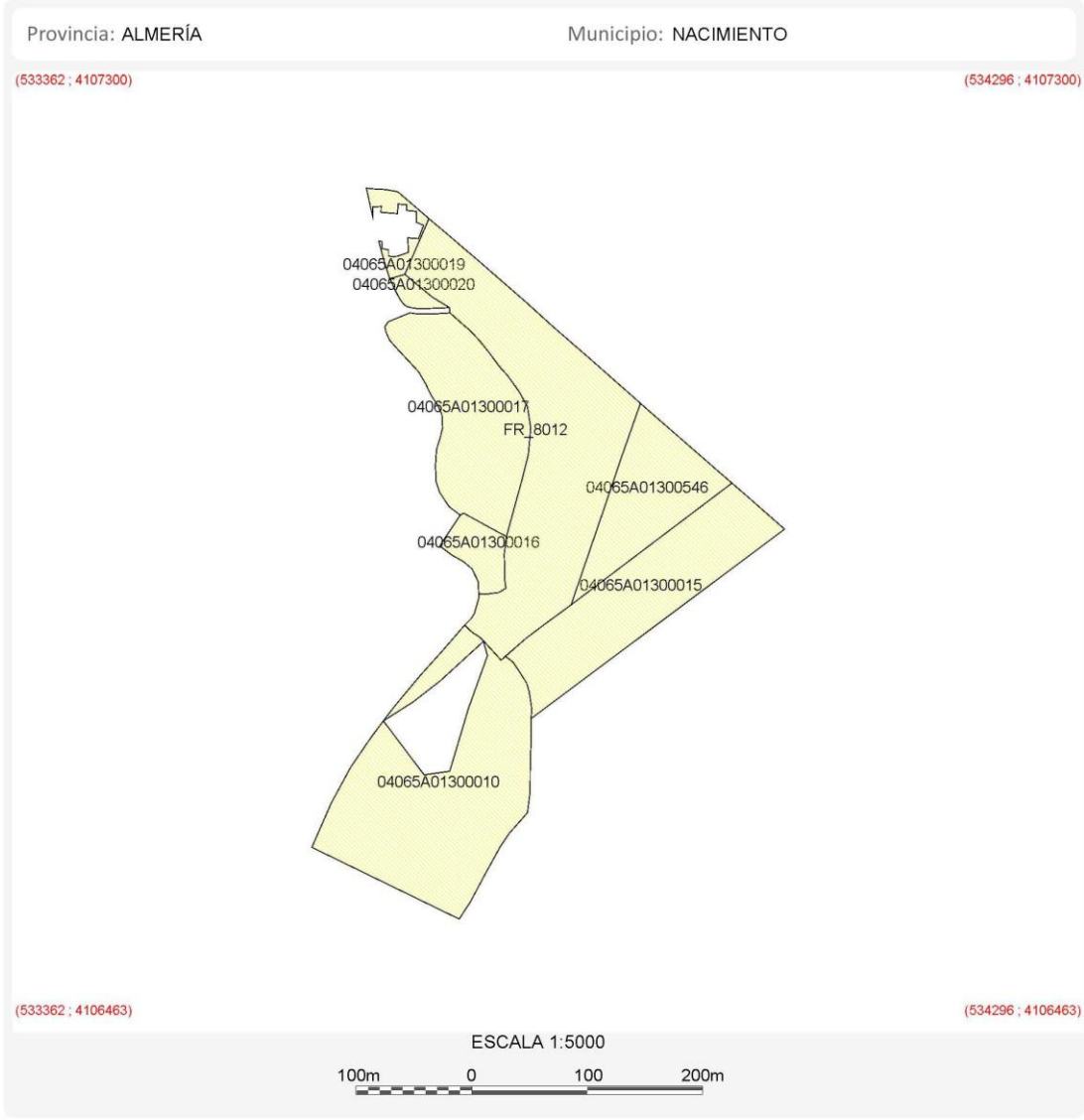
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: HWWDC1EZ3X8G92GT (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/11/2021





**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
FRETE A PARCELARIO CATASTRAL**  
CSV: HWWDC1EZ3X8G92GT

## Nueva parcelación



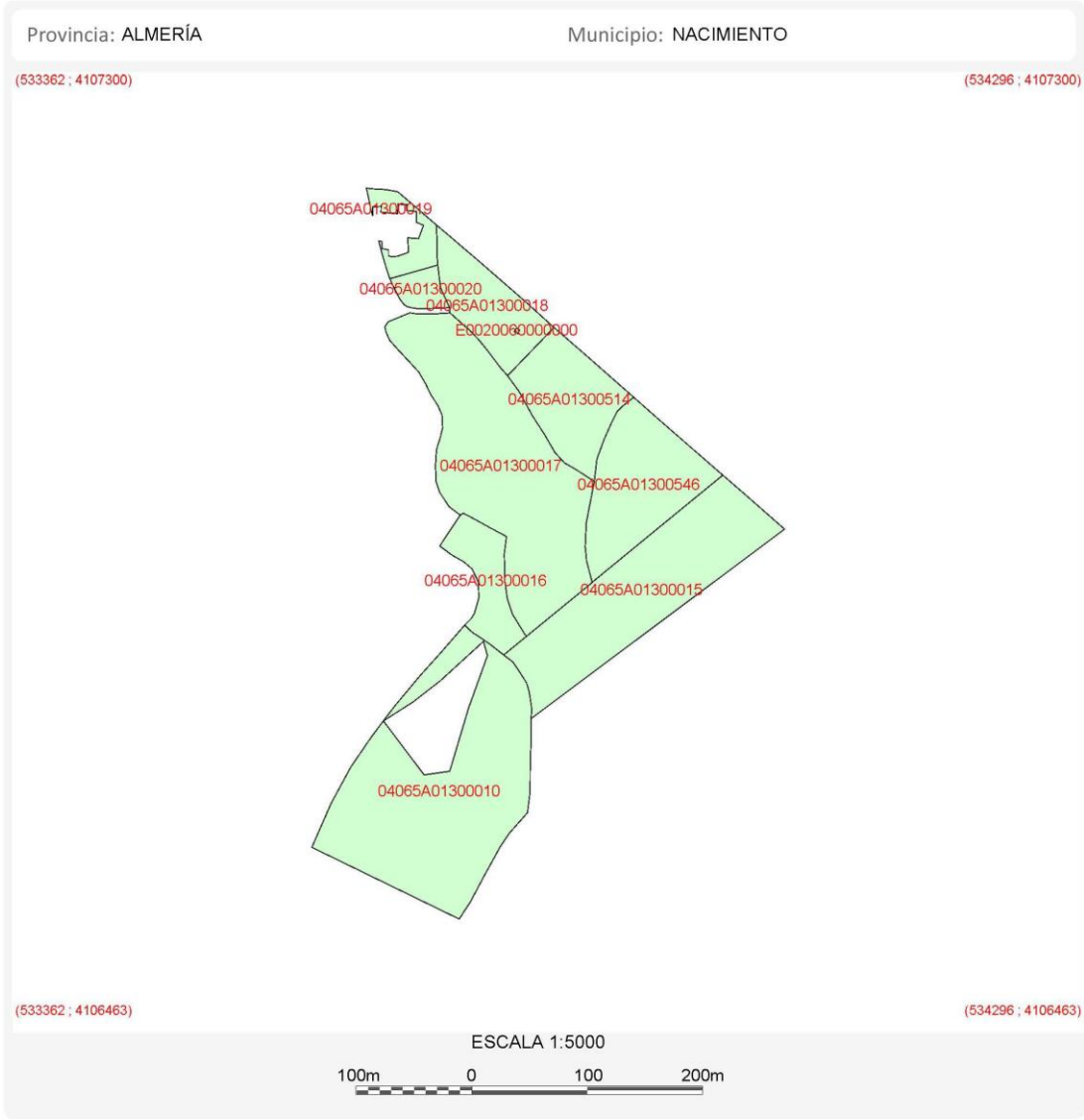
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: HWWDC1EZ3X8G92GT (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/11/2021





**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
FRETE A PARCELARIO CATASTRAL**  
CSV: HWWDC1EZ3X8G92GT

## Parcelación catastral



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: HWWDC1EZ3X8G92GT (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/11/2021

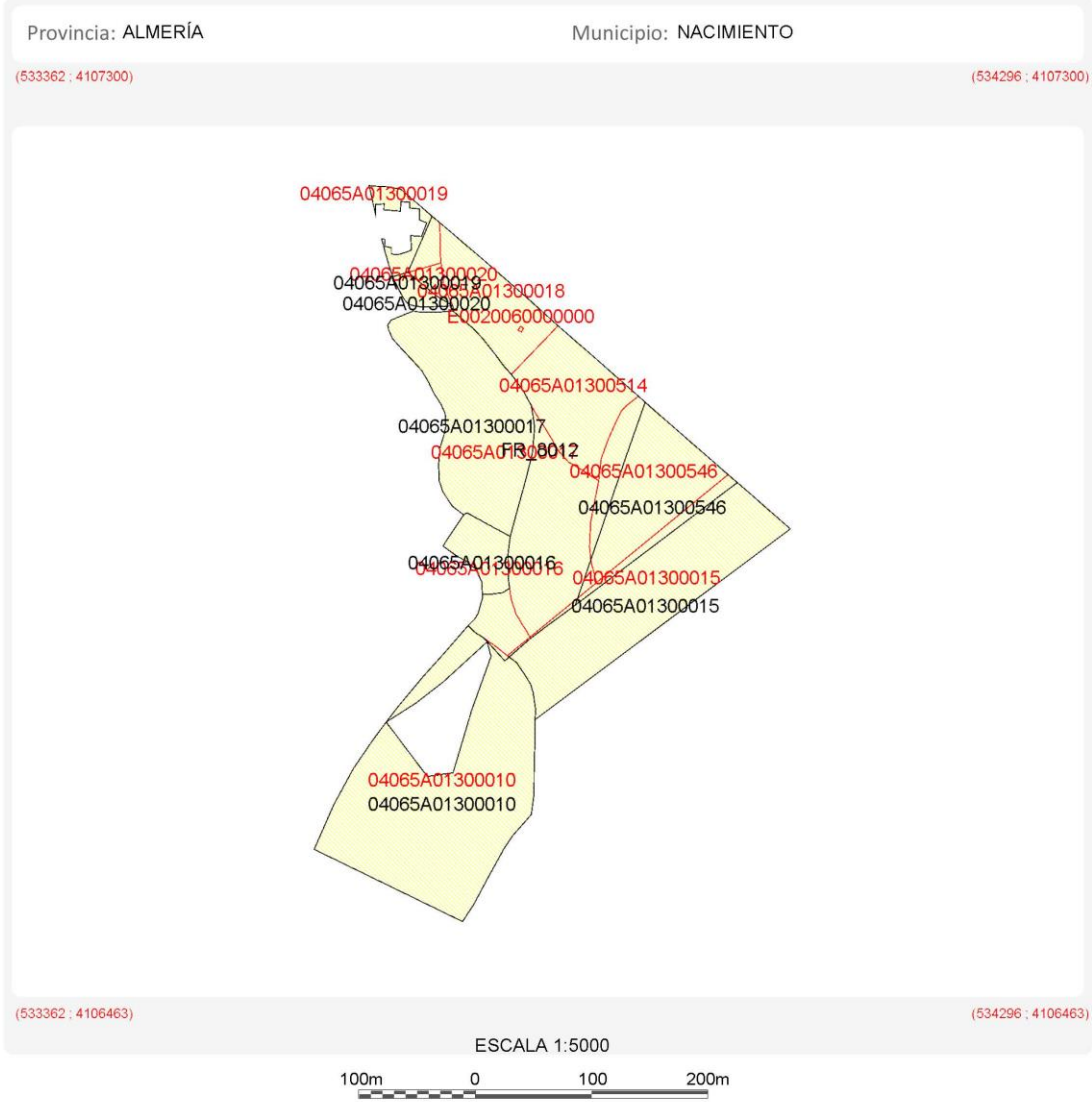




# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTA A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: HWWDC1EZ3X8G92GT

## Superposición con cartografía catastral



- Leyenda
- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
  - Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
  - Superficie coincidente

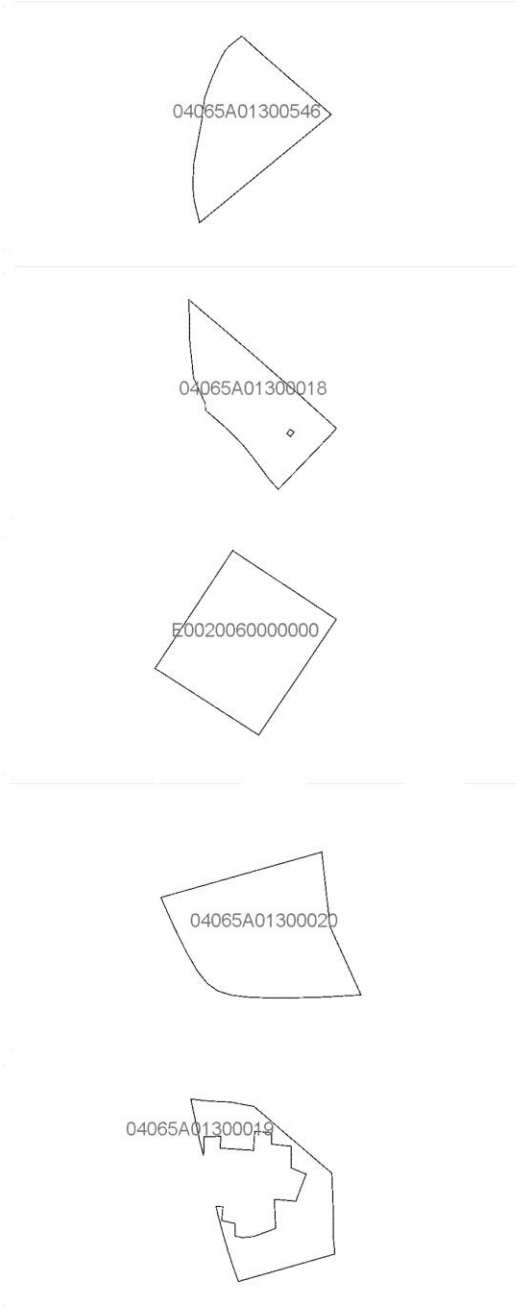
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: HWWDC1EZ3X8G92GT (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/11/2021



## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

CSV: HWWDC1EZ3X8G92GT

### Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 04065A01300546  
Dirección Polígono 13 Parcela 546  
NACIMIENTO [ALMERÍA]

AFECTADA TOTALMENTE

Referencia Catastral: 04065A01300018  
Dirección Polígono 13 Parcela 18  
NACIMIENTO [ALMERÍA]

AFECTADA TOTALMENTE

Referencia Catastral: E0020060000000  
Dirección DS NAVARROS 11  
NACIMIENTO [ALMERÍA]

AFECTADA TOTALMENTE

Referencia Catastral: 04065A01300020  
Dirección Polígono 13 Parcela 20  
NACIMIENTO [ALMERÍA]

AFECTADA TOTALMENTE

Referencia Catastral: 04065A01300019  
Dirección Polígono 13 Parcela 19  
NACIMIENTO [ALMERÍA]

AFECTADA TOTALMENTE

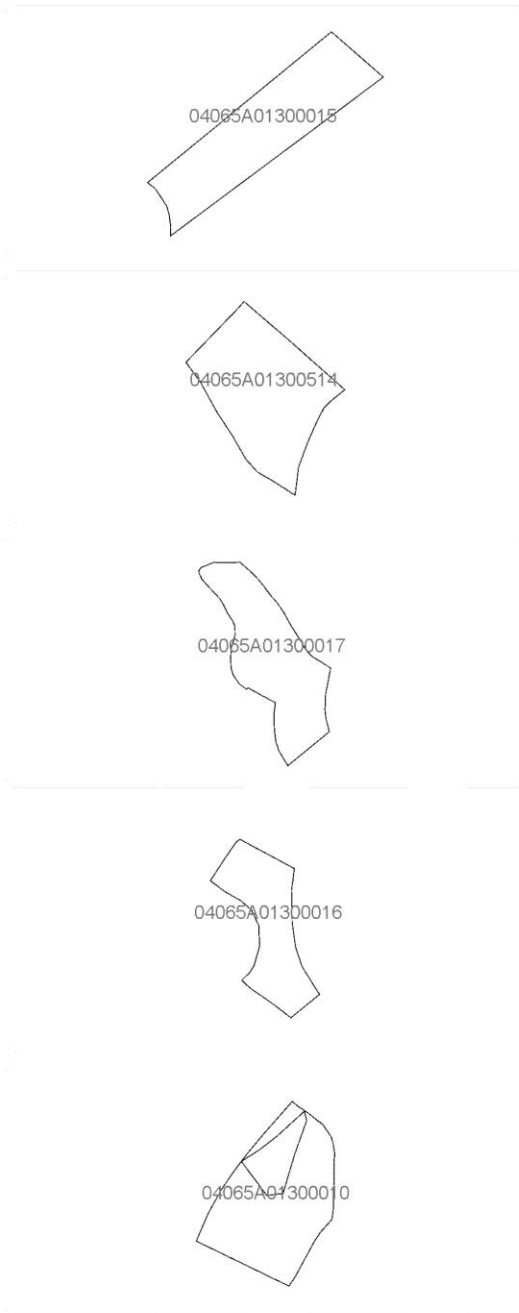
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: HWWDC1EZ3X8G92GT (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/11/2021





## INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

### Parcelas catastrales **afectadas**



Referencia Catastral: 04065A01300015  
Dirección Polígono 13 Parcela 15  
NACIMIENTO [ALMERÍA]

AFECTADA TOTALMENTE

Referencia Catastral: 04065A01300514  
Dirección Polígono 13 Parcela 514  
NACIMIENTO [ALMERÍA]

AFECTADA TOTALMENTE

Referencia Catastral: 04065A01300017  
Dirección Polígono 13 Parcela 17  
NACIMIENTO [ALMERÍA]

AFECTADA TOTALMENTE

Referencia Catastral: 04065A01300016  
Dirección Polígono 13 Parcela 16  
NACIMIENTO [ALMERÍA]

AFECTADA TOTALMENTE

Referencia Catastral: 04065A01300010  
Dirección Polígono 13 Parcela 10  
NACIMIENTO [ALMERÍA]

AFECTADA TOTALMENTE

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: **HWWDCT1EZ3X8G92GT** (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/11/2021







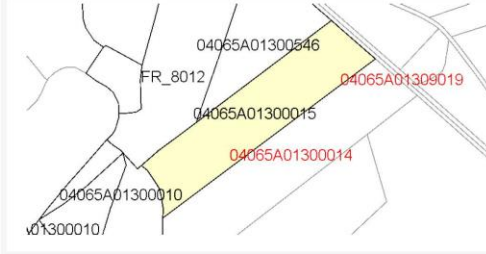
**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA  
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**  
CSV: HWWDC1EZ3X8G92GT

Parcelas **resultantes**



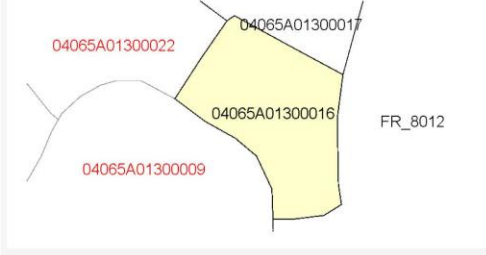
Parcela **04065A01300010 - Mantiene RC**  
superficie **24538 m2**

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:  
**04065A01300015** **04065A01300013**  
**FR\_8012** **04065A01300014**  
**04065A01300009**  
**04065A01300011**  
**04065A01300013**  
**04065A01300547**



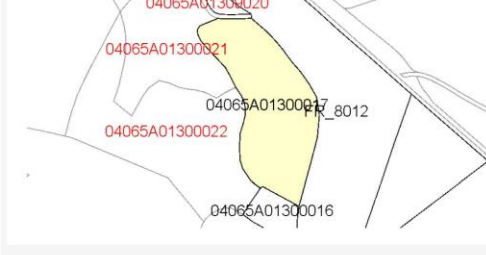
Parcela **04065A01300015 - Mantiene RC**  
superficie **15170 m2**

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:  
**04065A01300010** **04065A01300014**  
**04065A01300546** **04065A01309019**  
**FR\_8012**



Parcela **04065A01300016 - Mantiene RC**  
superficie **2373 m2**

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:  
**04065A01300017** **04065A01300009**  
**FR\_8012** **04065A01300022**



Parcela **04065A01300017 - Mantiene RC**  
superficie **13294 m2**

LINDEROS LOCALES: LINDEROS EXTERNOS:  
**04065A01300016** **04065A01300021**  
**FR\_8012** **04065A01300022**  
**04065A01309020**

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: HWWDC1EZ3X8G92GT (verificable en https://www.sede.catastro.gob.es) | Fecha de firma: 15/11/2021





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

Parcelas **resultantes**

	<p>Parcela <b>04065A01300019 - Mantiene RC</b> superficie <b>1237 m2</b></p> <p>LINDEROS LOCALES: <b>04065A01300020</b> FR_8012</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: <b>00040050000000</b> <b>04065A01309020</b> <b>04065A01309019</b></p>
	<p>Parcela <b>04065A01300020 - Mantiene RC</b> superficie <b>737 m2</b></p> <p>LINDEROS LOCALES: <b>04065A01300019</b> FR_8012</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: <b>04065A01309020</b></p>
	<p>Parcela <b>04065A01300546 - Mantiene RC</b> superficie <b>9161 m2</b></p> <p>LINDEROS LOCALES: <b>04065A01300015</b> FR_8012</p> <p>LINDEROS EXTERNOS: <b>04065A01309019</b></p>

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: **HWWDC1EZ3X8G92GT** (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/11/2021





# INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

## Parcelas resultantes

	Parcela	FR_8012
	superficie	27454 m2
	LINDEROS LOCALES:	LINDEROS EXTERNOS:
	04065A01300010	04065A01300009
	04065A01300015	04065A01309020
	04065A01300016	04065A01309019
	04065A01300017	
	04065A01300018	
	04065A01300015	
	04065A01309019	
	04065A01300010	
	04065A01300020	
	04065A01300546	

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro  
CSV: **HWWDC1EZ3X8G92GT** (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/11/2021

