

## **C. RESUMEN EJECUTIVO.**

## **1.- INTRODUCCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN.**

Con fecha 22 de enero de 2010 fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector Industrial I-1, que fue aprobado mediante acuerdo plenario con fecha 20 de octubre de 2008, promovido por el Ayuntamiento de Sierra de Yeguas y redactado por la Oficina técnica de la Diputación provincial de Málaga.

El mencionado documento de Plan Parcial de Ordenación contempla un uso global INDUSTRIAL, con uso residencial y hotelero compatible. Este punto encuentra en la certificación registral un incumplimiento de la condición resolutoria, con la que se encuentran gravados los citados terrenos, con respecto a las condiciones con las que los terrenos incluidos dentro del Plan Parcial PPI-1 fueron vendidos. El Ayuntamiento tiene la obligación de destinar los terrenos a un polígono AGROINDUSTRIAL, de acuerdo con el protocolo firmado entre la Consejería de Agricultura y Pesca y el Ayuntamiento de Sierra de Yeguas, según consta en la inscripción 1ª, folio 35 del tomo 840 del archivo, libro 98 del Ayuntamiento de Sierra de Yeguas.

La empresa PROCAVI S.L., actual propietaria de una parcela de 36.115'92m<sup>2</sup>, coincidente con la Unidad de Ejecución 2 en el sector I-1, promueve ahora la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del sector industrial, cuyo objetivo es poder desarrollar una actividad agroindustrial alimentaria, como es la fabricación de piensos compuestos de origen vegetal para alimentación animal. Dicha actividad requiere trasladarse desde el municipio vecino de Campillos, en el cual ocupa una situación medio ambiental menos adecuada para una actividad agroalimentaria dado que dichos terrenos en la actualidad han sido absorbidos por el crecimiento urbano.

A esta motivación hay que añadir que se hace necesaria la adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad de los viarios proyectados. Concretamente la Orden VIV/561/2010 establece un ancho mínimo de itinerario peatonal de 1'80m. La anchura de itinerario peatonal del plan parcial de ordenación vigente es de 1'75m, por lo que deberá incrementarse su anchura en 5cm.

La Corporación municipal de Sierra de Yeguas también demanda una serie de modificaciones en la Unidad de Ejecución 1, de la que es mayoritariamente propietaria. Estas actuaciones son básicamente dos: que las zonas verdes ocupen todo el perímetro noroeste, y por otro lado, con el mismo criterio que la UE2 se pretende agrupar las manzanas para crear grandes superficies industriales, suprimiendo viarios intermedios.

En la actualidad existe en el sector una Cooperativa de Aceite, que se verá afectada en su delimitación actual con el fin de adaptarla a una ordenación coherente a la vez que se da cumplimiento a las cesiones obligatorias, pero no afectará a las edificaciones, ni a las instalaciones existentes.

Por último, como consecuencia de la adquisición de PROCAVI S.L., y la consiguiente modificación del Plan Parcial de Ordenación, el Sistema de actuación para las dos unidades de ejecución que componen dicho sector cambiará al sistema de actuación por compensación.

Las modificaciones propuestas serán en todo caso de carácter no sustancial dado que no se alterará ninguno de los parámetros de la ordenación estructural de la ordenación.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PLARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL I-1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA)**

## **2. DATOS DE LA PROPIEDAD.**

Los terrenos del sector I-1 fueron originalmente adquiridos a la Junta de Andalucía en su totalidad por el Ayuntamiento de Sierra de Yeguas para destinarlos a suelo de uso industrial.

Una superficie en forma romboidal limitada por una valla dentro del sector de 25.000m<sup>2</sup> se vendió a la cooperativa "Aceites de Sierra de Yeguas S.C.".

Mediante concurso público promovido por el Ayuntamiento de Sierra de Yeguas para la enajenación de la finca nº 12.201 con una superficie total de 36.115'92m<sup>2</sup>, la empresa PROCAVI S.A. adquirió los terrenos de la denominada Unidad de Ejecución 2 del referido sector con fecha 27/03/2018.

Con lo que el cuadro de superficies y propietarios queda como sigue:

| PROPIEDAD                        | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ) | %      |
|----------------------------------|------------------------------|--------|
| Ayuntamiento de Sierra de Yeguas | 38.884'08                    | 38'884 |
| PROCAVI S.A.                     | 36.115'92                    | 36'116 |
| Aceites de Sierra de Yeguas S.C. | 25.000'00                    | 25'000 |

## **3. DATOS DEL SECTOR.**

### **3.1. Situación.**

El ámbito de la modificación de planeamiento de desarrollo es el Sector Industrial I-1 denominado "Sierra de los Caballos", en el término municipal de Sierra de Yeguas (Málaga). El referido sector industrial se sitúa geográficamente al norte del núcleo urbano de Sierra de Yeguas, entre éste y el núcleo de Navahermosa, con acceso directo desde la carretera autonómica A-365.

Está emplazado en la comarca de Antequera de la provincia de Málaga, por lo que su situación de centralidad con respecto a la comunidad autónoma andaluza es privilegiada.

Las referencias catastrales de las parcelas que componen el sector son: 4827701UG3142N0001HA (82.297m<sup>2</sup>) y 4827702UG3142N0001WA (26.087m<sup>2</sup>).

Las coordenadas UTM ETM 30 ETR89 de sus vértices son los siguientes:

|             |              |
|-------------|--------------|
| X1: 335068. | Y1: 4112878. |
| X2: 334945. | Y2: 4112982. |
| X3: 334741. | Y3: 4112532. |
| X4: 334922. | Y4: 4112460. |

### **3.2. Linderos.**

El sector industrial que nos ocupa, linda con los siguientes elementos:

- En el perímetro suroriental, linda con la carretera autonómica A-365. A mitad de este perímetro, la carretera se bifurca en la Vía pecuaria "Vereda de Rejano, diferenciándose dos tramos, el segundo de los cuales se clasifica como necesario con una anchura de 20 metros, mientras que el primero, clasificado como excesivo, vio reducida la anchura a 10 metros y se enajenó el sobrante. El ámbito de actuación afecta a este primer tramo reducido a 10 metros en una superficie de 950m<sup>2</sup>.
- Al oeste linda con el límite de otro sector industrial, de 90.000m<sup>2</sup> de extensión, denominado en el planeamiento general de Sierra de Yeguas como PP-I2.
- Al norte y al sur, y rodeando al sector PP-I2, se sitúan terrenos propiedad de la Junta de Andalucía.

### **3.3. Superficie.**

La superficie total del sector industrial que se dispone a urbanizar es de 100.000m<sup>2</sup>. Tiene una forma irregular, semejante a un rectángulo, con los lados más largos curvos.

### **3.4. Accesos.**

El acceso al sector se realiza desde la carretera autonómica A-365 que une los núcleos de Sierra de Yeguas con La Roda de Andalucía, provincia de Sevilla. Esta carretera tiene conexión con la autovía A-92 que hace del emplazamiento un lugar estratégico en las conexiones por carretera. Las distancias a los núcleos de población más cercanos son las siguientes:

|                    |       |
|--------------------|-------|
| - Campillos        | 9km.  |
| - Fuente de Piedra | 14km. |
| - Antequera        | 42km. |
| - Málaga capital   | 83km. |

## **4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

### **4.1. Estructura urbana.**

En la ordenación que nos ocupa, se plantea una estructura adaptada a las condiciones de uso agroindustrial, que tendrá como fin este sector. Esta ordenación se resolverá mediante viales longitudinales y transversales que darán acceso a las diferentes parcelas.

El acceso principal se realizará mediante una incorporación situada en la carretera autonómica A-365, que permitirá el giro necesario y la incorporación para acceder al sector industrial. A partir de este punto, se localiza un vial de doble dirección que recorre el sector de este a oeste.

El sector queda dividido en 2 grandes manzanas destinadas al uso agroindustrial, en las que los equipamientos se sitúan concentrados en la zona central. Las zonas verdes destinadas a uso público están distribuidas en dos zonas independientes, cumpliendo ambas la condicionante del Reglamento de planeamiento que exige el poder inscribir un círculo de 30m de diámetro en ambas.

En la actualidad existe en el sector una Cooperativa de Aceite de 25.000m<sup>2</sup> de superficie, cuyos terrenos fueron comprados al Ayuntamiento. Al procederse al desarrollo urbanístico de los terrenos donde se sitúa, los propietarios de dicha Cooperativa verán afectada su superficie afectando a sus linderos con el fin de adaptarlos a una ordenación coherente del sector. No obstante, en la zonificación se ha tenido en cuenta la edificación preexistente, para evitar la demolición de algún elemento que se pueda ver afectado en la ejecución de las obras de urbanización.

### **4.2. Uso global. Industrial. Categoría Agroindustrial.**

El uso global del sector es el industrial, exclusivamente en categoría agroindustrial con parcelas de distinto tamaño donde se situarán parcelas para producción, transformación o almacenamiento; no obstante se plantean otros usos públicos como zonas verdes y equipamientos ligados a la implantación agroindustrial.

Se han establecido dos manzanas con una calle principal que las recorre lo que permite el acceso a las distintas parcelas. La zonificación de las manzanas se hace en parcelas de gran tamaño. La Cooperativa aceitera existente quedará integrada en la manzana M1.

#### **4.3. Equipamientos.**

Los equipamientos se concentran en dos parcelas ocupando una posición central en el sector estratégicamente en el encuentro entre ambas unidades de ejecución.

#### **4.4. Espacios libres.**

Se prevén dos espacios para zonas libres y ajardinadas de gran envergadura ubicadas de forma perimetral al sector de manera que tengan una función paisajística y que resuelvan la diferencia de pendiente entre la rasante de la cooperativa y la realidad del terreno perimetral.

En el perímetro occidental y suroriental se sitúan las dos zonas libres y ajardinadas del sector:

- La zona ZV1 (16.054m<sup>2</sup>) de mayor dimensión, se sitúa a modo de franja paralela al límite del sector que bordea el sector por el perímetro oeste;
- La segunda zona ZV2 (2.998m<sup>2</sup>), está emplazada en el límite sureste del sector, con el fin de conseguir un colchón verde que amortigüe el impacto acústico que pueda ocasionar el tránsito de vehículos por la carretera A-365.

Con la planificación y desarrollo de las zonas verdes, se pretende integrar la nueva zona industrial en el paisaje local, mejorando la calidad ambiental del mismo mediante la creación de una cubierta vegetal que cumple la doble función de ornamentación y de protección del suelo frente a la erosión hídrica. Las zonas verdes se deberán ejecutar por taludes respetando en la medida de lo posible las pendientes existentes.

Las plantaciones proyectadas se realizan en función de la vegetación autóctona existente, entornos paisajísticos, morfología del terreno y uso al que se va a destinar, primando la selección de especies versátiles, con escasos requerimientos de agua y mantenimiento.

#### **5. CESIONES.**

Las cesiones gratuitas y obligatorias, que se deducen de la aplicación del planeamiento general se concretan del siguiente modo:

- Red viaria. La totalidad de los espacios viarios que, incluidas aceras, calzadas y aparcamientos, supone una superficie total de 14.751m<sup>2</sup>.
- Espacios libres. La totalidad de las zonas verdes, excluidas las de las parcelas a uso industrial y de equipamiento, suponen una superficie total de 19.052m<sup>2</sup>.
- Equipamiento comunitario. Se disponen 4.006m<sup>2</sup>.

Por tanto, la totalidad de la superficie destinada a cesiones para dominio público asciende a 37.809m<sup>2</sup>, que expresado como porcentaje de la totalidad de la superficie del sector es del 37'81%. Por tanto, se deduce, que el porcentaje de suelo del sector que tiene aprovechamiento lucrativo es del 62'19%. A estas se unirá la cesión del 10% de aprovechamiento medio que se describe en el apartado siguiente.

#### **6. APROVECHAMIENTO MEDIO.**

La urbanización de sector se ejecutará mediante el sistema de compensación. Además, se llevará a cabo en dos unidades, por ello se han delimitado dos unidades de ejecución (UE1 y UE2).

El Ayuntamiento deberá mantener el 10% del aprovechamiento medio en concepto de cesiones de terrenos urbanizados, que se distribuirán proporcionalmente a las superficies de cada una de las unidades de ejecución.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PLARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL I-1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA)**

| APROVECHAMIENTO EL SECTOR     |  |   |   |                                    |                                    |                                     |                                      |  |
|-------------------------------|--|---|---|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--|
| SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s) | COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m <sup>2</sup> t) | COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | APROV. OBJETIVO (m <sup>2</sup> t) | APROV. MEDIO (ua/m <sup>2</sup> s) | APROV. SUBJETIVO (m <sup>2</sup> t) | CESIÓN 10% APROV. (m <sup>2</sup> t) | REPARTO DE CESIÓN 10% APROV. (m <sup>2</sup> t)      |
| 100.000                       | 0'75   | 75.000  | 1   | 75.000                             | 0'75                               | 67.500                              | 7.500                                | UE1: 4.791m <sup>2</sup><br>UE2: 2.708m <sup>2</sup> |

La cesión del 10% de aprovechamiento que correspondería a cada propietario se materializará según el siguiente cuadro:

| CESIÓN DE 10% DE APROVECHAMIENTO |                |                                       |   |
|----------------------------------|----------------|---------------------------------------|---|
| Propietario                      | Parcela cesión | Superficie parcela (m <sup>2</sup> s) | Cesión aprovechamiento (m <sup>2</sup> t) |
| Ayuntamiento de Sierra Yeguas    | -              | -                                     | 2.916'31                                  |
| Aceites de Sierra de Yeguas S.C. | 11.3           | 1.699                                 | 1.875                                     |
| PROCAVI                          | 11.4           | 2.482                                 | 2.708'69                                  |
| TOTAL                            |                |                                       | 7.500                                     |

En virtud de lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley de Ordenación Urbanística vigente, "...Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes". Se permitirá por tanto la sustitución del aprovechamiento de cesión obligatoria por su valor metálico puesto que el aprovechamiento como uso agropecuario no es compatible con el interés principal del patrimonio municipal de suelo del Ayuntamiento de Sierra de Yeguas que es la edificación de viviendas de protección.

#### 10. CUADROS RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

| FICHA RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS<br>MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN I-1 SIERRA DE LOS CABALLOS |                       |   |
|--|-----------------------|---|
|  | PLAN PARCIAL          | MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL                         |
| USO GLOBAL   | Industrial            | Industrial. Categoría Agroindustrial.             |
| SUPERFICIE TOTAL SECTOR (m <sup>2</sup> )  | 100.000               | 100.000   |
| SUPERFICIE UE1 (m <sup>2</sup> )   | 62.150                | 63.884  |
| SUPERFICIE UE2 (m <sup>2</sup> )   | 37.850                | 36.116  |
| COEF. EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)  | 0'75                  | 0'75  |
| SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m <sup>2</sup> t)  | 75.000                | 75.000  |
| DENSIDAD MÁXIMA (naves/Ha)   | 25                    | 25  |
| COEFICIENTE DE HOMGENEIZACIÓN  | 1                     | 1   |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m <sup>2</sup> t)  | 75.000                | 75.000  |
| APROVECHAMIENTO MEDIO (ua/m <sup>2</sup> s)  | 0'75                  | 0'75  |
| APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m <sup>2</sup> t)   | 67.500                | 67.500  |
| CESIONES   | PLAN PARCIAL          | MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL                         |
| ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )  | 10.638                | 19.052  |
| EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (m <sup>2</sup> )   | 4.003                 | 4.006   |
| APARCAMIENTOS (Ud.)  | 409 exteriores        | 410 exteriores (*)                                |
| SUPERFICIE SUELO INDUSTRIAL (m <sup>2</sup> )  | 62.069                | 62.191  |
| SUPERFICIE SUELO VIARIO (m <sup>2</sup> )  | 23.290                | 14.751  |
| CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO   | 7.500m <sup>2</sup> t | 7.500m <sup>2</sup> t (UE1:4.791'31/UE2:2.708'69) |

(\*): El resto de aparcamientos hasta llegar a 1plaza/100m<sup>2</sup>, cumplirán con el art.17.3 con aparcamiento privado en interior de parcelas.

Como se puede observar, la edificabilidad que desarrolla la presente modificación del Plan Parcial de Ordenación no agota la edificabilidad máxima que le otorga el planeamiento general de Sierra de Yeguas, ya que se ha otorgado a cada una de las parcelas del sector la posibilidad de construir dos plantas en la superficie máxima de ocupación por parcela.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PLARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL I-1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA)**

| CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES |                 |        |                  |
|--------------------------------------|-----------------|--------|------------------|
| ZONIFICACIÓN                         | SUPERFICIE (m²) |        | SUPERFICIE TOTAL |
| AGROINDUSTRIAL                       | M1              | M2     | 62.191           |
|                                      | 38.685          | 23.506 |                  |
| ESPACIOS LIBRES                      | ZV1             | ZV2    | 19.052           |
|                                      | 16.054          | 2.998  |                  |
| EQUIPAMIENTOS                        | UE1             | UE2    | 4.006            |
|                                      | 3.003           | 1.003  |                  |
| VIARIO                               | 14.751          |        | 14.751           |
| TOTAL SECTOR                         |                 |        | 100.000          |

| UNIDAD DE EJECUCIÓN | SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s) | COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t) |
|---------------------|-------------------------------|--|--|
| UE1                 | 63.884                        | 0'75   | 47.913                                   |
| UE2                 | 36.116                        | 0'75   | 27.087                                   |
| TOTAL SECTOR        | 100.000                       | 0'75   | 75.000                                   |

| UNIDAD DE EJECUCIÓN | Nº PARCELA AGROINDUSTRIAL | SUPERFICIE LUCRATIVA (m <sup>2</sup> s) | COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s) | SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> t) |
|---------------------|---------------------------|---|---|--|
| UE1                 | I1.1                      | 17.582                                  | 1'334   | 23.456'36                                |
|                     | I1.2                      | 16.921                                  | 1'334   | 22.581'64                                |
|                     | I1.3 (cesión 10%)         | 1.699                                   | 1'103   | 1.875'00                                 |
| UE2                 | I1.4 (cesión 10%)         | 2.482                                   | 1'091   | 2.708'69                                 |
|                     | I2.1                      | 23.506                                  | 1'037   | 24.378'31                                |
| TOTAL SECTOR        |                           | 62.191                                  |   | 75.000                                   |

En Sierra de Yeguas, a 3 de Febrero de 2020.

**RUIZ DE TERRY  
JOSE IGNACIO  
- 28383730M**

Firmado digitalmente por RUIZ DE TERRY JOSE IGNACIO - 28383730M  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-28383730M,  
givenName=JOSE IGNACIO,  
sn=RUIZ DE TERRY, cn=RUIZ DE TERRY JOSE IGNACIO - 28383730M  
Fecha: 2020.02.14 10:56:46 +01'00'

Fdo.: José Ignacio Ruiz de Terry.  
Arquitecto.