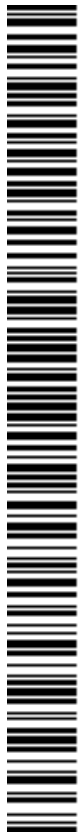


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento “MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL I-1 “SIERRA DE LOS CABALLOS” (PP-II) DE SIERRA DE YEGUAS (versión Abril 2021)”, el cual consta de 54 páginas y firmado en fecha Abril 2021 por el Arquitecto D. José Ignacio Ruiz De Terry, fue aprobado definitivamente por este Ayuntamiento en sesión plenaria de 25 de junio de 2021.

El Secretario,
D. Antonio Martín Durán





J.I. RUIZ DE TERRY.



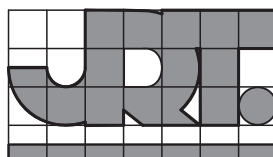
**TEXTO REFUNDIDO DE MODIFICACIÓN DE
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL
SECTOR INDUSTRIAL I-1 EN EL TÉRMINO
MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS.**

SIERRA DE YEGUAS. (MÁLAGA).

PROPIETARIO

PROCAVI, S.L.

C890 ABRIL/2021



**ARQUITECTO
JOSE IG. RUIZ DE TERRY**

ARQUITECTURA. URBANISMO. DISEÑO

C/. CORREDERA, 36 - 11.630. ARCOS DE LA FRONTERA (CADIZ)
TEL - 956 70 00 97 FAX - 956 70 24 30 E - mail : jiruizdeterry@gmail.com



Cód. Validación: QCZLGS62G5X52P6PPRWA2P29WS | Verificación: <https://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Págs. 6 de 65

INDICE

A. MEMORIA.

1. ☐ INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN.
2. ☐ DATOS DE LA PROPIEDAD.
3. ☐ TRAMITACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL EN EL TEXTO REFUNDIDO.
4. ☐ DATOS DEL SECTOR.
 - 4.1. ☐ Situación.
 - 4.2. ☐ Linderos.
 - 4.3. ☐ Superficie.
 - 4.4. ☐ Accesos.
 - 4.5. ☐ Características del medio físico.
 - 4.5.1. ☐ Topografía y geomorfología.
 - 4.5.2. ☐ Geología y geotecnia general.
 - 4.5.3. ☐ Hidrografía.
 - 4.5.4. ☐ Unidad paisajística.
 - 4.5.5. ☐ Usos del suelo y vegetación.
 - 4.5.6. ☐ Climatología.
 - 4.5.7. ☐ Protección ambiental.
5. ☐ SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.
 - 5.1. ☐ Afecciones sectoriales.
 - 5.1.1. ☐ Aguas. Abastecimiento y saneamiento.
 - 5.1.2. ☐ Carreteras.
 - 5.1.3. ☐ Vías pecuarias.
 - 5.1.4. ☐ Infraestructura eléctrica.
 - 5.1.5. ☐ Residuos sólidos urbanos.
 - 5.1.6. ☐ Contaminación atmosférica, acústica y lumínica.
 - 5.2. ☐ Características urbanísticas según planeamiento en vigor.
 - 5.3. ☐ Parámetros urbanísticos según ley de ordenación urbanística.
 - 5.4. ☐ Aprovechamiento urbanístico del sector.
 - 5.5. ☐ Resumen de normas de edificación.
6. ☐ JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.
 - 6.1. ☐ Estructura urbana.
 - 6.2. ☐ Uso global. Industrial.
 - 6.3. ☐ Equipamientos.
 - 6.4. ☐ Espacios libres.
7. ☐ CESIONES.
8. ☐ APROVECHAMIENTO MEDIO.
9. ☐ SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.
 - 9.1. ☐ Red viaria.
 - 9.1.1. ☐ Aparcamientos.
 - 9.2. ☐ Red de abastecimiento de agua.
 - 9.3. ☐ Red de saneamiento.
 - 9.4. ☐ Red de distribución eléctrica y alumbrado público.
 - 9.4.1. ☐ Red de distribución de media tensión.
 - 9.4.2. ☐ Red de distribución de baja tensión.
 - 9.4.3. ☐ Centros de transformación.
 - 9.4.4. ☐ Alumbrado público.
 - 9.5. ☐ Telecomunicaciones.
10. ☐ CUADROS RESUMEN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
11. ☐ PLAN DE ETAPAS.
12. ☐ ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.



B. NORMATIVA URBANÍSTICA.

1. ☐ GENERALIDADES.
 - 1.1. Objeto.
 - 1.2. Ámbito.
 - 1.3. Contenido.
2. ☐ RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
 - 2.1. Contenido.
 - 2.2. Régimen del suelo.
 - 2.3. Parcelación.
3. ☐ NORMATIVA DE GESTIÓN.
 - 3.1. Sistema de actuación.
 - 3.2. Ejecución y desarrollo.
 - 3.3. Plazos.
 - 3.4. Plan de etapas.
4. ☐ ORDENANZAS REGULADORAS DE USOS Y EDIFICACIONES.
 - 4.1. Delimitación y definiciones.
 - 4.2. Condiciones de uso.
 - 4.3. Tipología edificatoria.
 - 4.4. Condiciones de edificación.
 - 4.5. Condiciones particulares estéticas.
 - 4.6. Condiciones particulares de urbanización.
 - 4.7. Aprobación de proyectos.
 - 4.8. Comunidad de propietarios.
 - 4.9. Normas supletorias.

C. RESUMEN EJECUTIVO.

D. PLANOS.

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
2. TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL.
3. ZONIFICACIÓN.
4. ZONIFICACIÓN MODIFICACIÓN.
5. REPLANTEO Y PARCELACIÓN.
6. RED VIARIA. PERFILES.
7. ALINEACIONES Y RASANTES.
8. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.
9. RED DE SANEAMIENTO.
10. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
11. RED ELÉCTRICA.
12. TELECOMUNICACIONES.



A. MEMORIA.



1.- INTRODUCCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN.

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 36.115'92m², coincidente con la Unidad de Ejecución 2 en el sector I-1, ha instado 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.



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 25.000m² 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 36.115'92m², 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 ²) | % |
|----------------------------------|------------------------------|--------|
| 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. TRAMITACIÓN. DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL EN EL DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

Con fecha 26 de julio de 2018 fue presentado en el Registro municipal del Ayuntamiento de Sierra de Yeguas los documentos de Borrador de Plan Parcial de Ordenación y Evaluación Ambiental Estratégica del Sector I-1.

Con fecha 28 de octubre de 2019 se recibe en el Ayuntamiento de Sierra de Yeguas el Informe Ambiental Estratégico emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, ganadería, pesca y desarrollo sostenible. El mencionado informe considera que la modificación del Plan Parcial de ordenación del sector industrial I-1 de Sierra de Yeguas, "no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente" debiendo darse cumplimiento al siguiente condicionado y a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico:

- a) ☐ En las zonas verdes del sector, se utilizarán especies autóctonas y representativas de la flora local, estando prohibida la utilización de especies exóticas en el ajardinamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por lo que se regula el Catálogo Español de especies invasoras.
- b) ☐ En materia de residuos se atenderá a lo dispuesto en el apartado 4.4 del informe ambiental estratégico.
- c) ☐ Se solicitará, tras la aprobación inicial de la innovación, el informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir al que alude en el apartado 4.5 del informe ambiental estratégico.
- d) ☐ Tal como se dispone en el apartado 4.6 del informe ambiental estratégico, habrá de corregirse la afectación detectada a la vía pecuaria Vereda de Rejano, atendiendo en todo momento a lo que se recoge en dicho apartado y en el informe emitido por el Departamento de Vías Pecuarias de esta Delegación Territorial. Después de la aprobación inicial del plan parcial una vez que se incorporen las modificaciones pertinentes, habrá de solicitarse y obtenerse informe favorable de la Delegación territorial en materia de Vías Pecuarias.

Con fecha 27 de febrero de 2020, mediante Decreto de Alcaldía 2020-143 fue aprobada inicialmente la Modificación del Plan Parcial II, y publicada en el BOP de la provincia de Málaga.

Con fecha 8 de abril de 2020 fue emitido informe por la Delegación Territorial de Fomento, infraestructuras, ordenación del territorio, cultura y patrimonio histórico de Málaga, cuya conclusión es FAVORABLE.



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

Con fecha 28 de abril de 2020 fue emitido informe por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, infraestructuras, ordenación del territorio, cultura y patrimonio histórico de Málaga, cuya conclusión es FAVORABLE con condicionantes que serán detallados en el apartado 5.1.- Afecciones sectoriales y son subsanados en los planos del presente documento.

Con fecha 28 de julio de 2020, se emite informe desfavorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el que se establecen correcciones al documento.

Con fecha 25 de marzo de 2021, se emite informe favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el que se establecen condiciones de subsanación al documento de aprobación inicial: "*Se aportarán las correcciones indicadas y se dará cumplimiento a lo contenido en el informe del Servicio de Autorización de Vertidos de la Comisaría de Aguas de 4 de marzo de 2021, transcrito en el apartado 4 del presente informe.*", las cuales que se encuentran subsanadas en el apartado 5.1.1- Aguas. Abastecimiento y saneamiento, y subsanadas en los apartados 9.2.- Red de abastecimiento y 9.3.- Red de saneamiento de esta memoria.

4. DATOS DEL SECTOR

4.1. 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 agroindustrial 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 de las parcelas catastrales que componen el sector son: 4827701UG3142N0001HA (82.297m²) y 4827702UG3142N0001WA (26.087m²).

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. |

4.2. Linderos.

El sector agroindustrial 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, si bien el límite del sector se encuentra fuera de los terrenos de la vía pecuaria (según informe de la Delegación provincial de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 21/02/2008 con Exp.VP41/08).
- Al oeste linda con el límite de otro sector industrial, de 90.000m² 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.

4.3. Superficie.

La superficie total del sector agroindustrial que se dispone a urbanizar es de 100.000m². Tiene una forma irregular, semejante a un rectángulo, con los lados más largos curvos.

4.4. 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. |

4.5. Características del medio físico.

4.5.1. Topografía y geomorfología.

La topografía del terreno es suave. Se trata de un llano con una pendiente menor del 10%, que discurre desde la cota 440 a la 430 situada como continuación de una ladera descendente en sentido NE a SO, que procede de la Sierra de los Caballos, antes del aluvial del arroyo La Albina, presentando una gran planeidad.

4.5.2. Geología y geotecnia general.

Según los planos de información del planeamiento general de Sierra de Yeguas; el sector estudiado se encuadra a las faldas del flanco oriental, el más abrupto de la Sierra de los Caballos, que vierte al arroyo La Albina. El valle de este arroyo, es de fondo casi llano, que constituía una zona lacustre, que ha sido colmatada y drenada, siendo captada por la cuenca del Guadalquivir. En este emplazamiento se encuentran materiales pertenecientes al Pleistoceno Medio, formado por derrubios y pie de monte, que constituyen el relleno natural de la cuenca, que dan lugar a un relieve suave.

4.5.3. Hidrografía.

Debido al relieve poco accidentado, la red de drenaje es pequeña, no obstante se sitúa en la cuenca del arroyo La Albina, que forma parte del drenaje hacia el Guadalquivir. El sector está limitado por su límite occidental con uno de los cauces de régimen estacional que bajan hacia el arroyo principal.

4.5.4. Unidad paisajística.

El sector que nos ocupa se sitúa dentro de la Unidad Paisajística denominada "Pie de monte de sierra" determinada en la Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas.

4.5.5. Usos del suelo y vegetación.

El sector se sitúa en una zona destinada al cultivo de herbáceos de secano de labor intensiva. Son las llamadas tierras de calma, de topografía llana y profundidad variable, dominando los componentes arcillosos en su textura.

4.5.6. Climatología.

En base a su situación geográfica, Sierra de Yeguas pertenece a un tipo de clima templado cálido mediterráneo, caracterizado por una cierta continentalización. Según la clasificación de Koppen, se encuentra situado dentro de un clima Csa: clima templado-cálido, con acusada estación seca y dos máximos de lluvias.

En general, el clima es una variedad del Valle del Guadalquivir con rasgos continentales y un gran contraste entre las temperaturas diurnas y nocturnas, así como inviernos prolongados fríos y veranos calurosos, superándose los 35°C con frecuencia. El valor medio de la temperatura del mes más cálido supera los 22°C y la media del mes más frío es inferior a los 18°C, pero superior a los 3°C.

El régimen de lluvias presenta dos períodos claramente diferenciados: uno con una clara sequía estival y otro lluvioso del mes de noviembre al mes de marzo. En lo que se refiere a la pluviometría de la zona hay que decir que la media anual de las precipitaciones oscila de 516 a 590mm.

Los vientos dominantes en la zona son los de Levante, conocidos como Solano o Granadino, según procedan de Sur o del Este, y los de Poniente, artífices de las precipitaciones más copiosas.

4.5.7. Protección ambiental.

El sector no se encuentra afectado por ninguna determinación del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga y tampoco sometido a protección especial por las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas.

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

En el planeamiento general de Sierra de Yeguas, este sector está clasificado como suelo urbanizable sectorizado con uso global industrial en categoría agroindustrial. El sector no está dotado de ningún tipo de infraestructuras urbanas, a excepción de las propias de la almazara existente en estos terrenos y de un pozo municipal de abastecimiento situado en el límite suroeste del sector.

5.1. Afecciones sectoriales.

Los informes sectoriales recabados tanto para la aprobación del Plan Parcial de Ordenación, que fue aprobado mediante acuerdo plenario con fecha 20/10/2008 y publicada en el BOP de Málaga con fecha 22/01/2010, como para el trámite de Informe Ambiental Estratégico de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación, emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible registrado en el Ayuntamiento de Sierra Yeguas con fecha 28/10/2019, son los siguientes:

5.1.1. Aguas. Abastecimiento y saneamiento.

Según informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha de salida 29/04/2019 en el marco del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, se observa que:

a) *No se detecta afección a cauces públicos.*

b) *En relación a la afección a las aguas subterráneas se informa que:*

- *La parcela se encuentra sobre la masa de agua subterránea Sierra de los Caballos – Algámitas. Se encuentra en mal estado cuantitativo y en mal estado químico, siendo su estado global malo.*

- *En la documentación se cita que “el sector dispone de abastecimiento de agua potable a través de un pozo de agua y de un depósito en la zona para una capacidad de 425m³, que se sitúa en el sector y que dispondrá de sistema de cloración y potabilización. Para garantizar la legalidad de dicho pozo, se deberá contar con la preceptiva concesión/autorización de captación de aguas subterráneas otorgada por Resolución de esta Confederación Hidrográfica. De lo contrario, dicho sector deberá encontrarse conectado a la red de abastecimiento de agua municipal”. En cuanto al alcantarillado y saneamiento de aguas residuales, según se menciona en la documentación, se prevé la construcción de una estación depuradora en la zona sur del polígono industrial. En tanto se finaliza su construcción las aguas residuales deberán estar conectadas a la red municipal de saneamiento, o contar con la preceptiva autorización de vertidos otorgada por esta Confederación Hidrográfica.*



Según informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha de salida 25/03/2021, sobre aprobación inicial de la Modificación del Plan Parcial I-1, con referencia URB/021/20-MA, se transcribe literalmente:

“Como ya se indicó en el informe anterior de este servicio, la localidad de Sierra de Yeguas, con una población en 2019 de 3.112 habitantes (fuente: IN.E), no cuenta con estación depuradora para las aguas residuales que genera. En la misma situación se encuentra el núcleo de Navehemos. Para dar cumplimiento a lo previsto en el art. 100.1 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y a nuestro informe de julio de 2020, en lo relativo al vertido del sector industrial I-1, se ha incorporado a la modificación del plan parcial la dotación de un sistema de saneamiento, tratamiento y evacuación de aguas residuales colectivos. Por tanto, esta solución en su concepto se considera adecuada, siempre y cuando se recojan las siguientes modificaciones:

- Para asegurar el correcto funcionamiento de la estación depuradora de aguas residuales en cada unidad de ejecución, la red de saneamiento correspondiente a aguas pluviales deberá incorporar también las pluviales intra-parcela. Con respecto a los rechazos de ósmosis, y preferentemente a la solución planteada, se adoptarán por este, orden las siguientes alternativas de gestión:

a) Concentración del rechazo mediante sistemas de ósmosis optimizados que faciliten su evaporación en balsa; b) almacenamiento en balsa para su reutilización (p.ej, riego), para lo que deberán solicitarla concesión correspondiente.

- La evacuación de aguas residuales depuradas se efectuará de forma entubada hasta su entrega al D.P.H., es decir, no se autorizará la evacuación indirecta a redes de drenaje de terrenos mediante canalización en superficie.

- No se almacenarán en superficie a la intemperie materias primas o producto final que puedan ser arrastrados por las aguas pluviales. Cualquier almacenamiento de este tipo se efectuará bajo cubierta.

- El dimensionamiento de la estación depuradora será acorde con el de la estación de tratamiento de agua potable, en cuanto a caudales medios y caudales punta, por lo que deberá corregirse la discrepancia existente para la unidad de ejecución 2, en la que se observan caudales de 4'58m³/h y 13'75 m³/h para la potabilización y depuración de aguas residuales, respectivamente.

- La solicitud de autorización de vertidos será formulada por el municipio con suficiente antelación, que deberá contener el documento de aprobación de las ordenanzas municipales de vertido. Estas ordenanzas contendrán valores límite de emisión a la red, caudales máximos, tratamientos necesarios, y herramientas de carácter jurídico que permitan a la administración local garantizar que las emisiones a la red pública del polígono se adecuan a los estándares urbanos, y en su caso acordar medidas de carácter disciplinario si fuera necesario.

- En el caso de que alguna de las actividades, en su funcionamiento normal, implique la evacuación de un efluente que por su calidad impida el correcto funcionamiento de la EDAR colectiva, deberá exigírsele un sistema de tratamiento de depuración previo con el alcance necesario que permita corregir la situación.

- Estará prohibida la evacuación de residuos líquidos generados cualquiera de las actividades que se implanten o conecten, que habrán de gestionarse mediante eliminación y/o entrega a gestor autorizado.”

5.1.2. □ Carreteras.

La carretera A-365, de la Roda de Andalucía a Campillos, forma parte de la Red intercomarcal de carreteras de la Junta de Andalucía, tratándose de una vía convencional según lo dispuesto por la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía. La zona de dominio público adyacente se limita a una franja de terreno de 3m de anchura a cada lado de la misma, que se encuentran exteriores al sector industrial.



El servicio de vías y obras de la Excm. Diputación de Málaga informó con fecha 31/09/2003 respecto a la propuesta de intersección del acceso del PPI1 con la carretera A-365, aprobando la propuesta de intersección desde el punto de vista técnico, con la salvedad de que posiblemente se vea afectada en el futuro con la mejora de la curva afectada.

La situación actual ha cambiado puesto que ha sido ejecutada la mejora de la A-365 añadiéndose una vía de servicio que recoge varias actividades agropecuarias en ese margen de la carretera. Esta situación modificará la propuesta de solución para el enlace del sector, el cual se planteará a través de esta vía de servicio teniendo en cuenta las directrices de la Orden FOM 273/2016, de 19 de febrero por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

Con fecha 28 de abril de 2020 fue emitido informe por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, infraestructuras, ordenación del territorio, cultura y patrimonio histórico de Málaga, cuya conclusión es FAVORABLE con condicionantes que son subsanados en el presente documento.

- Con respecto a las zonas de protección de la carretera establecidas en los artículos 53 y siguientes de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, se indica que la Zona de No Edificación está correctamente dibujada en el plano 07 "Alineaciones y Rasantes" pero falta cerrar la delimitación de "área de movimiento de la edificación" en la manzana M2 por el borde sureste haciéndolo coincidir con la línea de la Zona de No Edificación.

Los usos de las parcelas situadas dentro de la Zona de No Edificación deberán ser compatibles con tal calificación de manera que no podrán ser edificables. Así, en el plano 04 "Zonificación Modificación" la superficie de parcela que quede dentro de la Zona de No Edificación deberán tener una trama distinta a la superficie que queda fuera de dicha zona y en su leyenda deberá aparecer "No Edificable" o "Sin Edificación" junto al uso previsto.

- En cuanto a los accesos, se realizarán a través de la vía de servicio que discurre por la margen derecha de la carretera A-365.

- Se recomienda incluir escala gráfica en todos los planos al objeto de facilitar su análisis en formato digital.

- Debe advertirse de la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la administración titular de la vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno de la Ayuntamiento.

5.1.3. □ Vías pecuarias.

Por el lindero sureste del sector, fuera del ámbito de actuación (según informe de la Delegación provincial de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 21/02/2008 con Exp.VP41/08), discurre la vía pecuaria "Vereda de Rejano", clasificada por la Orden de 23 de septiembre de 1969, con 20'89 metros pero que vio reducida su anchura en virtud de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el artículo 570 del Código Civil. 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. Esta vía pecuaria no se halla deslindada, si bien el Departamento de Vías Pecuarias considera que hay suficientes elementos para estimar su trazado ya que coincide con un camino existente, el cual se mantendrá intacto tras la urbanización.

5.1.4. □ Infraestructura eléctrica.

Informe emitido por Endesa respecto al punto de conexión del suministro eléctrico del sector por el Ayuntamiento de Sierra de Yeguas, para una potencia solicitada de 2.513KW instalado, que queda asignado por un período de seis meses a contabilizar desde 31/01/2006.



5.1.5. □ Residuos sólidos urbanos.

Según Informe emitido por el Gerente del Consorcio de Guadalteba con fecha 14/04/2004, en que queda garantizado el servicio de recogida de residuos sólidos urbanos en dicho sector:

- □ Residuos peligrosos. - Tal y como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, los titulares de actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación territorial antes del comienzo de su actividad. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos. Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras derivadas del presente plan parcial se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores Residuos Peligrosos.
- □ Suelos contaminados. - En el caso de que produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI del vigente Decreto 18/2015 de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.
- □ Residuos de construcción y demolición. - Se promoverá un tratamiento acorde con el Decreto 73/2012 y Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción de residuos de construcción y demolición. Deberá, tal y como disponen ambas normas, incluirse en el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se derive del presente plan parcial un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, cuyo contenido incluirá lo señalado en el Real Decreto. La empresa que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra. Según lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para obtener la licencia municipal de obras, la entidad productora de este tipo de residuos habrá de constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable. Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos. En caso de que las tierras sobrantes de excavación no sean utilizadas en la obra, se buscará un destino que genere una plusvalía ambiental (nivelaciones de parcelas agrícolas, restauración de canteras, etc.). En tal caso, y si se pretende la valoración de los suelos no contaminados excavados procedentes de la obra en operaciones de relleno fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante la Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

- Residuos no peligrosos.- En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la entidad local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía; separándose las fracciones de residuos en origen, utilizándose correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitándose la mezcla de diferentes tipos de residuos, y no depositándose los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad Local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, puedan producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local. En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo. Los residuos vegetales provenientes del desbroce del terreno podrán aprovecharse, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre que se cumplan las prescripciones del mencionado Decreto. La quema de residuos vegetales en terrenos forestales y zonas de influencia forestal está sometida a autorización administrativa previa por parte de la Delegación Territorial. Se acometerá la recogida selectiva de residuos disponiendo a tal efecto todos los contenedores precisos. Dado que no hay red pública de saneamiento, se dispondrá de un sistema de depuración aguas que servirá a ambas unidades de ejecución. La estación depuradora deberá inscribirse en el Registro de Productores de Residuos No peligrosos, y además, habrá de realizarse la comunicación previa por parte del titular de la instalación, por su condición de productores de lodos tal y como dictamina el Reglamento de Residuos de Andalucía. Se tendrá que asegurar la correcta gestión de dichos lodos, entregándolos a una entidad autorizada o registrada y remitiendo anualmente información acerca de las cantidades y gestionadas.
- Protección de suelos.- Se ocupará y afectará el terreno mínimo posible en la zona de actuación. Será obligatorio señalizar las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se delimitarán las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada. Se prohíbe que el ámbito de las obras se acometan labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas. Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido, así como su propagación y posterior recogida y gestión. Cualquier accidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a la Delegación, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo se priorizará la limitación de la extensión de la contaminación.
- Puntos limpios industriales.- Según lo dispuesto en el Informe Ambiental estratégico: Dado que el plan parcial prevé una ampliación del polígono industrial existente, habrá de reservarse suelo para la implantación de un punto limpio, salvo que se constate la imposibilidad física de emplazar la infraestructura. El Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 20/10/2008 no contemplaba la implantación de un punto limpio a pesar de que el artículo 103 de la Ley GICA 7/2007, de julio, se encontraba vigente. La actual modificación de este instrumento de

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

planeamiento ubicará esta infraestructura de punto limpio en una de las parcelas de equipamiento público.

- Actividades potencialmente contaminadoras del suelo.- Se solicitará el alta en el Inventario Andaluz de suelos potencialmente contaminados de las instalaciones que alberguen industrias u otras actividades contempladas en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

5.1.6.□ Contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

El Departamento de Calidad del Aire apunta que no se estima preciso requerir documentación complementaria ni establecer condicionado en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.

5.2. Características urbanísticas según planeamiento general en vigor.

El sector de Suelo Urbanizable tiene unas características urbanísticas que corresponde con los siguientes parámetros, según ficha perteneciente al planeamiento general:

| PP- 1.1 SIERRA DE YEGUAS | |
|---|--|
| Tipo de actuación | Iniciativa municipal |
| Condiciones de planeamiento | |
| Denominación del Sector | PP-I.1 |
| Uso global | Industrial, categoría Agroindustrial. |
| Usos compatibles | - |
| Superficie total | 100.000m² |
| Coeficiente de edificabilidad bruta máxima | 0'75m²t/m²s |
| Densidad máxima | 25 naves/Ha. |
| Áreas libre públicas | 10.000m² |
| Equipamientos | 4.000m² |
| Aparcamientos | 1 plaza/100m² edificación |
| Planeamiento de desarrollo e instrumentos | Plan Parcial de Ordenación y Proyecto Urbanización |
| Ordenanza de aplicación | I (Agroindustrial) |
| Dotaciones mínimas de dominio y uso público | 14.000m² |
| Cesión | 10% aprovechamiento medio |

5.3. Parámetros urbanísticos según ley de ordenación urbanística.

| PP- 1.1 SIERRA DE YEGUAS | |
|---|---------------------------------------|
| Parámetros urbanísticos | |
| Uso global | Industrial. Categoría Agroindustrial. |
| Áreas libres públicas | >10% Sr > 10.000m² |
| Equipamientos | 4% Sr < Se < 10% Sr > 4.000m² |
| Aparcamientos | 0'5 ÷ 1 plaza / 100m²t |
| Dotaciones mínimas de dominio y uso público | 14.000m² |
| Cesión | 10% aprovechamiento medio |



6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

6.1. 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 vía de servicio de la carretera autonómica A-365, que permitirá el giro necesario y la incorporación para acceder al sector. 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 25.000m² 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.

6.2. 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.

6.3. Equipamientos.

Los equipamientos se concentran en dos parcelas ocupando una posición central en el sector estratégicamente en el encuentro entre ambas unidades de ejecución. Se destinarán, según la obligación por normativa vigente, a Punto Limpio del sector.

6.4. 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 (16.054m²) 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 (2.998m²), 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 agroindustrial 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.

7. 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 14.751m².
- Espacios libres. La totalidad de las zonas verdes, excluidas las de las parcelas a uso industrial y de equipamiento, suponen una superficie total de 19.052m².
- Equipamiento comunitario. Se disponen 4.006m².

Por tanto, la totalidad de la superficie destinada a cesiones para dominio público asciende a 37.809m², 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.

8. 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.

| APROVECHAMIENTO EL SECTOR | | | | | | | | |
|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| SUPERFICIE (m²s) | COEFICIENTE EDIFICAB. (m²t/m²s) | SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m²t) | COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN (m²t/m²s) | APROV. OBJETIVO (m²t) | APROV. MEDIO (ua/m2s) | APROV. SUBJETIVO (m²t) | CESIÓN 10% APROV. (m²t) | REPARTO DE CESIÓN 10% APROV. (m²t) |
| 100.000 | 0'75 | 75.000 | 1 | 75.000 | 0'75 | 67.500 | 7.500 | UE1: 4.791'31m²t UE2: 2.708'69m²t |

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 (m2s) | Cesión aprovechamiento (m2t) |
| Ayuntamiento de Sierra Yeguas | - | - | 2.916'31 |
| Aceites de Sierra de Yeguas S.C. | II.3 | 1.699 | 1.875 |
| PROCAVI | II.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.

9. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

9.1. Red viaria.

El esquema viario se adapta a las perspectivas requeridas por el Ayuntamiento. El trazado del mismo no presente problemas, gracias a la suave topografía en la que se enclava el polígono industrial. En el diseño de los viales del sector se ha tenido en cuenta el conseguir la mejor distribución de parcelas, buscando el equilibrio entre el menor número de viales y el número de plazas de aparcamiento en superficie a lo largo de los mismos.

Dada la topografía del terreno, la pendiente longitudinal del viario es distinta según la dirección de las calles. La pendiente máxima es del 5%.

Se han previsto los siguientes anchos de calzada, según el tipo de vial:

| TIPO DE VIAL | ACERA (m) | APARCAMIENTO (m) | CALZADA (m) | ANCHURA TOTAL |
|--------------|-------------|------------------|-------------|---------------|
| Viario 1 | 1'80 + 1'80 | - | 7'00 | 10'60m |
| Viario 2 | 1'80 + 1'80 | 5'00 + 2'50 | 7'00 | 18'10m |
| Viario 3 | 4'30 | - | - | 4'30m |

Las características constructivas exigibles a los acerados serán al menos las siguientes: 15cm de hormigón del tipo HA20 asentado sobre zahorra compactada que servirá de sub-base para toda la explanada; esta tendrá un revestimiento de baldosa hidráulica de exterior; la acera se separará de la calzada mediante la colocación de un bordillo de hormigón prefabricado tipo A-1, colocado sobre base de hormigón en masa H20.

La estructura del firme de los viales, se diseña basándose en configuraciones del mismo, ampliamente experimentadas en este tipo de obras y adaptada a la normativa del Ministerio de Fomento. Los materiales a utilizar en las distintas capas, así como su dimensionado se adaptarán igualmente a la normativa vigente del Ministerio competente en esta materia, de acuerdo con lo que se indica a continuación:

| DENOMINACIÓN | ABREVIATURA | MATERIAL | COMPACTACIÓN | ESPESOR |
|------------------|-------------|---|--------------|------------|
| CAPA RODADURA | CR | 2 subcapas aglomerado en caliente | 100% Proctor | (7+5) 12cm |
| BASE GRANULAR | BG | Zahorra artificial granulometría Z-1, 2 ó 3 | 100% Proctor | 20cm |
| SUBBASE GRANULAR | SG | Material granular S-1, 2 ó 3 | | 25cm |

9.1.1. Aparcamientos.

Se han previsto aparcamientos para vehículos en superficie a lo largo de los viarios 1 y 2. También se prevé una gran superficie de aparcamientos en el acceso principal del sector, además de los previstos dentro de cada parcela principalmente en la franja comprendida entre el límite de parcela y la alineación de fachada. La forma y características de las plazas de aparcamientos se harán de acuerdo con la normativa del planeamiento general y el artículo 7 del anexo del reglamento de planeamiento con unas dimensiones mínimas de 5'00m por 2'50m; dimensionando un mínimo del 2% de las plazas para discapacitados, con unas dimensiones mínimas de 3'30m por 5'00m.



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

La previsión de aparcamientos en el presente Plan Parcial es la siguiente:

- 1.□ La superficie edificable es de 75.000m², lo que exige prever una capacidad total de 1 plaza/100m², es decir 750 plazas, de las cuales al menos un 2% (15 plazas) se destinarán a discapacitados.
- 2.□ El aparcamiento exterior que se sitúa en vía pública ascenderá al menos el 50% del total de plazas. Se contabilizarán de la siguiente manera:

| UNIDAD DE EJECUCIÓN | PLAZAS APARCAMIENTO EXTERIOR |
|---------------------|------------------------------|
| UE1 | 244 |
| UE2 | 166 |
| TOTAL | 410 |

- 3.□ En el interior de las parcelas se deberá prever una reserva de aparcamiento del orden de al menos 0'25 plazas/100m², que se disponen dentro de las parcelas industriales, situándose entre el límite de parcela y la línea de fachada:

| MANZANAS INDUSTRIALES | PLAZAS APARCAMIENTO INTERIORES |
|-----------------------|--------------------------------|
| M1 | 211 |
| M2 | 129 |
| TOTAL | 340 |

- 4.□ Las plazas de aparcamiento destinadas a discapacitados, correspondiente al 2% de las plazas totales se situarán en los viales, además se reservarán plazas de este tipo en el interior de las parcelas, estando incluidas en el cómputo de los apartados anteriores. Quedan grafiadas en los planos de ordenación con el símbolo correspondiente.
- 5.□ El total de plazas de aparcamiento que se prevén dentro del nuevo sector industrial son 750 plazas.

9.2. Red de abastecimiento de agua.

De acuerdo a lo expuesto en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, el sector se encuentra sobre la masa de agua subterránea Sierra de los Caballos – Algámitas, la cual, se encuentra en mal estado cuantitativo y en mal estado químico, siendo su estado global malo. Por este motivo, el Ayuntamiento de Sierra de Yeguas, para cumplir el Plan Hidrológico de cuenca aportará a la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir un Plan municipal de reducción de consumo.

El sector dispondrá de abastecimiento de agua a través de un pozo de agua municipal existente, que se sitúa en la parcela 25 del polígono catastral 4, de Sierra de Yeguas, a unos 200 metros al norte del sector, al pie de la vía de servicio de la carretera A-365. Para garantizar la legalidad de dicho pozo, el Ayuntamiento de Sierra de Yeguas aportará la preceptiva concesión/autorización de captación de aguas subterráneas otorgada por Resolución de la Confederación Hidrográfica.

Las aguas de las que se nutre el municipio de Sierra de Yeguas tienen un problema de contenido de nitratos que provoca que no pueda consumirse directamente de la red, por lo que se requiere que el sector agroindustrial disponga de una instalación de cloración y potabilización de agua por osmosis. El residuo generado en la osmosis se recogerá en la red de aguas residuales para su tratamiento colectivo en la depuración colectiva de cada unidad de ejecución del sector.

Puesto que el sector se encuentra dividido en dos Unidades de Ejecución, las cuales pueden ser ejecutadas en distinto plazo temporal, se prevé que tanto el tratamiento de aguas por osmosis como la depuración de las aguas residuales puedan ejecutarse igualmente en dos fases coincidentes con cada unidad de ejecución. Cada fase ejecutará la instalación proporcional y acorde al volumen que las actividades consuman.

El diseño y cálculo definitivo de la red de abastecimiento y distribución quedará justificada convenientemente en el Proyecto de Urbanización de cada Unidad de Ejecución. La distribución se hará mediante una red mallada en los casos posibles, si bien esta quedará abierta o ramificada en otras zonas de la urbanización cuando no sea posible cerrar la red.



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

El DB SI Seguridad en Caso de Incendios del Código Técnico de la Edificación, establece en su DBSI4 "Instalaciones de protección contra incendios", apartado 1 "Dotación de instalaciones de protección contra incendios", que en el trazado de redes de abastecimiento de agua incluidas en actuaciones de planeamiento urbanístico debe contemplarse una instalación de hidrantes, la cual cumplirá las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios.

En cumplimiento de lo anterior, la red de abastecimiento de agua del polígono incluirá una instalación de hidrantes de acuerdo con las especificaciones siguientes:

- a) ☐ Los hidrantes serán del tipo "hidrante en arqueta" (boca hidrante), debiendo cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra incendios.
- b) ☐ Los hidrantes deben estar situados en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación y estacionamiento de vehículos, y tan cerca como sea posible a las intersecciones de calles y al intermedio de éstas si son largas. Estando debidamente señalizados conforme a la Norma UNE23033, y distribuidos de tal forma que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200m.

La distancia entre ellos se determina normalmente según la demanda de caudal para incendios en función del riesgo de incendios de la zona, de su posibilidad de propagación y de los daños posibles a causa del mismo.

La red hidráulica que abastece al polígono, debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas cada uno de ellos con un caudal de 1000l/min, y una presión mínima de 10m.c.a. La Insurance Services Office, proporciona un método para establecer la distribución de hidrantes, donde en función del caudal requerido en l/min., se obtiene la superficie media cubierta por cada uno en m². Resultando que para 1000l/min corresponde 14.865m² de uso industrial por hidrante, por lo que habrá que situar cuatro (4) hidrantes. Sin embargo, establece como norma general que la separación no debe superar los 245m entre ellos.

Predimensionado de caudales de abastecimiento.-

Para el cálculo del consumo sobre superficie edificada de la UE1, de acuerdo con los datos consignados y en cumplimiento de la normativa, se asignarán para el predimensionado de la red las siguientes dotaciones mínimas, constantes, o sea durante las 24 horas, 0'25l/s/Ha. Para el cálculo de la UE2 se tomarán los datos de consumo de agua de la probable futura actividad agroindustrial que pretende implantarse de "fábrica de piensos". Se considerará que este consumo puede estar afectado de un coeficiente de simultaneidad de 1/3, que equivale a que el total del caudal fuese consumido en 8h sobre 24h. Igualmente se consideran 16'67l/s (1000l/min) por cada hidrante de incendios, funcionando simultáneamente 1 de ellos en cada unidad de ejecución durante 2 horas. Así pues, el máximo caudal demandado será:

Unidad de ejecución 1.

- a) ☐ Consumo actividad parcelas actividades agroindustriales:
 $UE\ 1: 0'25l/s/Ha \times 3'8685Ha = 0'96l/s \rightarrow 27'64m^3/día.$
- b) ☐ Hidrantes:
 $UE1: 16'67l/s \rightarrow 120'02m^3/día.$

Unidad de ejecución 2.

- a) ☐ Consumo actividad parcelas actividades agroindustriales:
 $UE\ 2: 110m^3/día = 3'82l/s \rightarrow 110'01m^3/día.$
- b) ☐ Hidrantes:
 $UE2: 16'67l/s \rightarrow 120'02m^3/día.$

Total sector II.

- a) ☐ Consumo actividad parcelas actividades agroindustriales:
 $Sector: 27'64m^3/día + 110'01m^3/día = 137'65m^3/día.$
- b) ☐ Hidrantes:
 $Sector: 120'02m^3/día \times 2 = 240'04m^3/día.$



Se prevé un depósito de almacenamiento con bombeo por cada Unidad de Ejecución, que cubra al menos un día completo de suministro, por lo que la capacidad de almacenamiento total del sector será de 378m³.

La instalación de cloración y potabilización de agua por osmosis deberá dimensionarse de modo que tenga la capacidad de tratamiento de la demanda de las manzanas de uso agroindustrial para un caudal total de:

UE 1: 27'64m³/día → (8h) → 3'45m³/h.

UE 2: 110'01m³/día → (24h) → 4'58m³/h.

Las zonas verdes dispondrán de un depósito para recogida de la red separativa de aguas pluviales y depuradora propia con bombeo para el riego por goteo de las mismas:

-□ 1'00 l/m² y día para riego de viales.

-□ 1'00 l/m² y día para riego de zonas verdes.

Se considerará que este consumo puede estar afectado de un coeficiente de simultaneidad de 1/3, que equivale a que el total del caudal fuese consumido en 8h. Así pues, el caudal necesario será: (1l/m² x 19.052m² + 1l/m² x 14.751m²) = 33.803l/día/24h/3600s = 0'39l/s.

Total máxima demanda diaria:

UE 1: 1l/m² x 19.052m² = 19.052l/día → 19'05m³/día * 1/3 = 6'35m³/día.

UE 2: 1l/m² x 14.751m² = 14.751l/día → 14'75m³/día * 1/3 = 4'92m³/día.

Se prevé un depósito de almacenamiento con bombeo en cada zona verde, de al menos, un día completo de suministro, por lo que la capacidad de almacenamiento de cada uno será de 6'35m³ y 4'92m³ respectivamente.

Es importante destacar que respecto al consumo máximo diario de agua previsto por el Plan Parcial de Ordenación aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Sierra de Yeguas con fecha 20 de octubre de 2008 (418'90m³/día), esta Innovación de Plan Parcial de Ordenación prevé un consumo máximo diario de 388'96m³/día, que supone un ahorro respecto al inicialmente previsto de 29'94m³/día, lo que tendrá que ser considerado en el Plan de Reducción de Consumos del municipio de Sierra de Yeguas.

9.3. Red de saneamiento.

Para satisfacer los requerimientos realizados por el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, la solución para la red de saneamiento "debe basarse en un sistema colectivo para la recogida, tratamiento y evacuación de las aguas residuales asimilables a urbanas que se generarán en el sector".

Para ello, se diseña una red separativa que recoja, por un lado, las aguas pluviales provenientes de viales incorporadas a través de los imbornales y pluviales intra-parcela, y por otra, las aguas residuales procedentes de las actividades, incluso las procedentes de sus patios, cubiertas y residuos con alto contenido en nitratos procedente de la filtración por osmosis. Con respecto a los rechazos de ósmosis se adoptará por este orden alguno de los siguientes sistemas de gestión: a) concentración del rechazo mediante sistemas de ósmosis optimizados que faciliten su evaporación en balsa; b) almacenamiento en balsa para su reutilización (p.ej., riego), para lo que se deberá solicitar la concesión correspondiente.

Dado que el municipio de Sierra de Yeguas no cuenta hasta la fecha con una estación depuradora de aguas residuales y la red de saneamiento municipal se encuentra a gran distancia (> 1500m), el sector deberá contar con estación de depuración de aguas residuales propia.

Puesto que el sector se encuentra dividido en dos Unidades de Ejecución, las cuales pueden ser ejecutadas en distinto plazo temporal, se prevé que cada una de ellas ejecute su propio sistema

de depuración de aguas residuales, aunque ambas depuradoras viertan al mismo punto del dominio público hidráulico.

El vertido de la red de aguas residuales depuradas se realizará a través de un emisario, previsto sobre el cauce del Arroyo La Albina que es un cauce del D.P.H., a unos 900 metros hacia el sur, discurriendo entubado desde el sector hasta su entrega al D.P.H. (Según se indica en el plano 9A). Éste vertido depurado deberá contar con autorización previa de la Confederación Hidrográfica acuerdo con lo previsto en el art. 100.1 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (T.R.L.A.).

No se podrán almacenar en superficie a la intemperie materias primas o producto final que puedan ser arrastrados por las aguas pluviales. Cualquier almacenamiento de este tipo se efectuará bajo cubierta.

Las características técnicas específicas de las redes de pluviales y la red de aguas residuales se definirán en el proyecto de urbanización de cada unidad de ejecución.

Predimensionado de caudales de aguas residuales.-

Para el predimensionado del caudal máximo de aguas residuales procedentes de la actividad agroindustrial se adoptan los datos obtenidos desde las previsiones de abastecimiento para las actividades agroindustriales expuestos en el apartado 9.2 de esta Memoria:

Se asignarán para el predimensionado de la red las siguientes dotaciones mínimas, constantes, o sea durante las 24 horas, 0'25l/s/Ha para consumo sobre superficie edificada de la manzana 1. Para el cálculo de la manzana 2 se tomarán los datos de consumo de agua de la probable futura actividad agroindustrial "fábrica de piensos". Se considerará que este consumo puede estar afectado de un coeficiente de simultaneidad de 1/3, que equivale a que el total del caudal fuese consumido en 8h sobre 24h. Así pues, el máximo caudal demandado será:

Manzana 1 (UE1): $0'25l/s/Ha \times 3'8685Ha = 0'96l/s = 27'64m^3/día.$

Manzana 2 (UE2): $110m^3/día = 3'82l/s = 110'01m^3/día.$

Total sector: $3'82l/s + 0'96l/s = 4'78l/s = 137'65m^3/día.$

La instalación de depuración de residuos deberá dimensionarse de modo que tenga la capacidad de tratamiento de la demanda de las manzanas de uso agroindustrial para un caudal total de:

Manzana 1 (UE1): $27'64m^3/día. (8h) \rightarrow 3'45m^3/h.$

Manzana 2 (UE2): $110'01m^3/día. (24h) \rightarrow 4'58m^3/h.$

El sistema de depuración de la red de aguas residuales se ejecutará en cada unidad de ejecución mediante la colocación de un sistema colectivo para la recogida, tratamiento y evacuación de aguas residuales asimilables a urbanas al final de la red de saneamiento del sector, ubicado en la zona verde 1 (UE1) y en la zona verde 2 (UE2), antes de verter mediante emisario al arroyo La Albina que es un cauce del D.P.H., debiendo contar con la autorización preceptiva de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. La solicitud de autorización de vertidos será formulada por el municipio con la suficiente antelación, que deberá contener el documento de aprobación de las ordenanzas municipales de vertido. Estas ordenanzas contendrán valores límite de emisión de red, caudales máximos, pretratamientos necesarios y herramientas de carácter jurídico que permitan a la administración local garantizar que las emisiones a la red pública del polígono se adecuan a los estándares urbanos, y en su caso acordar medidas de carácter disciplinario si fuera necesario.

Las depuradoras de aguas residuales se construirán de manera que por su diseño y sistema de funcionamiento, no afecten al entorno de su emplazamiento, queden ocultas a la vista y estén exentas de ruidos y malos olores. El efluente a la salida de la depuradora deberá estar exento de olores y su calidad vendrá determinada por el cumplimiento de los parámetros de depuración



indicados en la autorización administrativa al punto de vertido. Se diseñará para los caudales medios obtenidos desde los cálculos realizados para cada unidad de ejecución.

En el caso de que alguna de las actividades, en su funcionamiento normal, implique la evacuación de un efluente que por su calidad impida el correcto funcionamiento de la EDAR colectiva, deberá exigírsele un sistema de tratamiento de depuración previo con el alcance necesario que permita corregir la situación.

Estará prohibida la evacuación de residuos líquidos generados cualesquiera de las actividades que se implanten o conecten, que habrán de gestionarse mediante eliminación y/o entrega a gestor autorizado.

Según los datos resultantes del predimensionado, el emisario de aguas residuales cuando el sector tenga su máxima capacidad tendrá las características necesarias para un caudal máximo a evacuar en el Arroyo La Albina de 8'03m³/h.

A nivel general, este sistema prefabricado consta de:

- Entrada. Pertenecen elementos tales como: registro de control, bypass, aliviadero, bombeo...
- Pretratamiento. Se incluyen los pozos de desbaste (con rejillas, tamices, etc.), de desarenado, de desengrasado, de desodorización...
- Tratamiento base (primario/secundario). Se realiza a través de los reactores o depósitos compactos de tratamiento físico y/o biológico de las líneas de agua y de fango que constituyen la parte fundamental del proceso de depuración.
- Tratamiento complementario (terciario). Se realiza a través de los correspondientes módulos en aquellos casos en que es necesario un tratamiento final terciario o de afino (desinfección, eliminación de nutrientes, aplicaciones para riego...).
- Salida. Se disponen finalmente elementos tales como: Registro de control, bypass, bombeo...
- Emisario. El sistema evacuará las aguas depuradas en el lugar autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, proponiéndose el cauce más cercano situado en el límite sur del sector. (Plano 9a. Red de saneamiento aguas residuales).

Predimensionado de caudales de aguas pluviales.-

Para el predimensionado de la red de aguas pluviales se adopta una dotación de 20'72l/s/Ha, obtenidos de los datos pluviométricos relacionados en la publicación "Estadística de precipitaciones máximas en 24h" realizada por la Comisaría de Aguas del Sur de España. En dicha publicación se relacionan las precipitaciones máximas en un día para 25, 50, 100 y 500 años de período de retorno de las diversas estaciones pluviométricas de la Cuenca Sur de España. En nuestro caso en la estación pluviométrica más próxima es la de Antequera "Castilla Hierro", para un período de retorno de 500 años, obtenemos una precipitación máxima en 24 horas de 179l/m², por lo tanto la dotación será:

$$(179l/m^2 \times 10.000m^2/Ha) / (24h \times 3600s/h) = 20'72l/s/Ha.$$

La superficie que recoge aguas pluviales por cada unidad de ejecución es de UE1 (0'86Ha) y UE2 (0'61Ha), por lo que el caudal máximo horario de aguas pluviales será de:

$$UE1: 20'72l/s/Ha \times 0'86Ha = 17'82l/s.$$

$$UE2: 20'72l/s/Ha \times 0'61Ha = 12'64l/s.$$

El sistema de tratamiento de la red de aguas pluviales se hará mediante la colocación de un sistema para la recogida, tratamiento y evacuación de aguas pluviales al final de la red de cada unidad de ejecución, en cada una de las zonas verdes destinadas a áreas libres y proporcional a su superficie, con el objeto de la reutilización de estas aguas para el riego por goteo de las mismas. El sistema dispondrá de depósitos y aliviadero.



En el ámbito de uso industrial objeto del plan parcial, se deberá condicionar el otorgamiento de la licencia de ocupación de los nuevos desarrollos urbanísticos a la previa depuración de las aguas residuales generadas antes de su vertido al DPH, siendo el Ayuntamiento el responsable del otorgamiento de cualquier licencia urbanística que pueda dar lugar a vertidos que supongan un aumento de la carga contaminante al dominio público hidráulico.

9.4. Red distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

9.4.1. Red de distribución en media tensión.

La energía eléctrica necesaria para estas instalaciones será suministrada por la empresa suministradora de la zona.

La tensión de suministro por parte de esta compañía suministradora, corresponde en Media Tensión a 20.000V, en corriente alterna a la frecuencia de 50Hz en trifásico. Para la utilización por los distintos usuarios, una vez transformada, se distribuirá en un sistema trifásico. Para la utilización por los distintos usuarios, una vez transformada, se distribuirá en un sistema trifásico con neutro, con una tensión entre cada una de las fases de 380V y entre cada una de las fases y el neutro de 220V, en corriente alterna a la frecuencia de 50Hz.

La red eléctrica de MT será subterránea en todo el sector, según se indica en los planos correspondientes. Estará constituida por cables unipolares, tipo RHV12/20kV-Al, 150mm² de sección, bajo tubos PVC de Ø140mm, a la profundidad mínima de 1'00m.

Se instalará una línea subterránea de Media Tensión a 20KV, que partiendo del centro de transformación, realice la alimentación y distribución en MT al sector que se proyecta.

9.4.2. Red de distribución en baja tensión.

Desde los bornes de conexión correspondientes de los cuadros de BT del CT, debidamente protegidas con cartuchos fusibles de APR calibrados, partirán las líneas subterráneas de distribución en BT, para dotación de energía eléctrica a las parcelas del polígono que nos ocupa y donde se implantarán las futuras industrias que formen este.

La red de distribución en BT será subterránea en todo el sector, estará constituida por cables tipo RV según los cálculos del proyecto de urbanización, bajo tubos protectores de profundidad mínima 0'60m y arquetas tipo A-1 y A-2 de CSE, con tapas de hormigón armado o fundición según trazado por aceras o viales. Se instalará conforme al Reglamento Electrotécnico para BT y las normas particulares de la compañía ENDESA.

Previsión de cargas:

En la tabla siguiente se obtiene la previsión de potencia, por aplicación de los valores indicados en la instrucción MIBT010 a las distintas superficies.

| PARCELAS | SUPERFICIE (m ²) | POTENCIA ASIGNADA (KW/m ²) | PREVISIÓN POTENCIA (KW) |
|-------------------|------------------------------|--|-------------------------|
| INDUSTRIALES | 62.191 | 0'125 | 7.774 |
| EQUIPAMIENTOS | 4.006 | 0'100 | 400 |
| ALUMBRADO PÚBLICO | 33.803 | 0'002 | 67 |
| TOTAL | | | 8.241 |

Aplicando el coeficiente de simultaneidad en función del número de suministros se obtiene una previsión de:

$$P_{dem} = 8.241 \times 0'40 = 3.297KW.$$

$$P_{trafo} = 3.297 / 0'85 = 3.878KVA.$$

Estando prevista la distribución en baja tensión desde dos centros de transformación, según se indica en el apartado anterior, uno en cada Unidad de Ejecución.

9.4.3. Centros de transformación.

Se instalará un centro de transformación en cada unidad de ejecución, de interior, en edificio adecuado y exclusivo para ello; con aparellaje de protección y seccionamiento (tanto Media como en Baja Tensión), así como de transformación. Dispondrá de una potencia de transformación total de 3.350KW:

$$P_{trafo} = 3.350KW = 3'35MW.$$

Si calculamos la densidad eléctrica:

$$\text{Densidad} = 3'35MW / 0'1km^2 = 33'5MW/km^2 > 10'4MW/km^2.$$

En el interior de las parcelas de uso agroindustrial colocaremos 9 centros de transformación de 400KVA que contarán con los elementos y disposiciones necesarias para las tensiones de 20.000/380-220V.

9.4.4. Alumbrado público.

a) ☐ Cuadro general.

El cuadro general de mando, protección y medida de energía del alumbrado público se dispondrá adosado al edificio destinado a Centro de Transformación estará formado por el módulo de medida y el cuadro de mando y protección.

b) ☐ Cuadro de mando y protección.

El cuadro de mando y protección estará compuesto, en cada caso, por un armario de poliéster prensado en caliente, reforzado con fibra de vidrio, en color gris inalterable a las acciones de la intemperie, auto-extinguible, con grado de protección mínimo IP559, según UNE20.324, con junta de poliuretano expandido para conseguir un grado de estanqueidad contra las proyecciones de agua, dotado con cerradura y placa de montaje de aparellaje de tipo estándar metálica. Sus dimensiones y los elementos que contendrá se fijarán en el correspondiente PU.

c) ☐ Columnas.

Los puntos de luz que se proyectan datos los anchos de las calzadas se distribuirán bilateralmente a tres bolillo, se montarán sobre columnas homologadas, del tipo AM10, de chapa de acero de 3mm de espesor con una altura de diez (10) metros sobre la calzada, ancladas sobre las bases, construidas en hormigón del tipo HM20 de las dimensiones recomendadas por el fabricante de las mismas con un mínimo de 0'60x0'60x1'00m, por medio de pernos roscados dotados de tuercas y contratueras que permitan una perfecta y segura fijación, estando debidamente aplomados y nivelados.

d) ☐ Luminarias y equipos.

Sobre estos apoyos se aportarán luminarias de alumbrado exterior, cerradas y cuyas dimensiones y especificaciones luminotécnicas se definirán en el Proyecto de Urbanización, conforme al tipo de lámpara que se proyecte. Se instalarán equipos de encendido, con balastos reactivos equipados con dispositivo de doble nivel de iluminación, aptos para trabajar sin línea de mando general, por lo que no se prevé un circuito de funcionamiento permanente y otro intensivo.

9.5. Telecomunicaciones.

a) ☐ Canalizaciones.

Las canalizaciones se construirán con tubos de PVC y protegido con hormigón en masa formando un prisma de canalización. El número y distribución de tubos será el que se indique en el correspondiente proyecto de urbanización. Como norma general se procurará que las



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

canalizaciones sean lo más rectas posibles. Y en los casos en que se tengan que curvar se establece como límite que el radio de curvatura sea como mínimo de 25m (curvado en frío). En los casos donde no se pueda conseguir se intercalarán las arquetas necesarias, teniendo en cuenta, además, que la longitud máxima entre arquetas será de 70m. La anchura y profundidad de la zanja se indica en el proyecto de urbanización (PU).

- b) ☐ Arquetas.
 El número y distribución de arquetas será el que se indica en el correspondiente PU, y serán:

 - ☐ Arqueta tipo D (para acera).
 - ☐ Arqueta tipo H.
 - ☐ Arqueta tipo M.
- c) ☐ Torretas de conexión.
 Se utilizan para ubicar las cajas terminales de abonado. Se construyen sobre la base de hormigón en masa de 150kg/cm² de resistencia característica, y de ladrillo de 25x12x5cm. Se enfoscará su interior con mortero de cemento y se dispondrá de un tablero aislante en la pared donde se va a instalar la caja terminal.

10. CUADROS RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

| FICHA RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | |
|--|----------------|---|
| 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 (m²) | 100.000 | 100.000 |
| SUPERFICIE UE1 (m²) | 62.150 | 63.884 |
| SUPERFICIE UE2 (m²) | 37.850 | 36.116 |
| COEF. EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA (m²/t m²s) | 0'75 | 0'75 |
| SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m²t) | 75.000 | 75.000 |
| DENSIDAD MÁXIMA (naves/ Ha) | 25 | 25 |
| COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN | 1 | 1 |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²t) | 75.000 | 75.000 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO (ua/ m²s) | 0'75 | 0'75 |
| APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m²t) | 67.500 | 67.500 |
| | PLAN PARCIAL | MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL |
| CESIONES | | |
| ESPACIOS LIBRES (m²) | 10.638 | 19.052 |
| EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (m²) | 4.003 | 4.006 |
| APARCAMIENTOS (Ud.) | 409 exteriores | 410 exteriores (*) |
| SUPERFICIE SUELO INDUSTRIAL (m²) | 62.069 | 62.191 |
| SUPERFICIE SUELO VIARIO (m²) | 23.290 | 14.751 |
| CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO | 7.500m2t | 7.500m2t (UE1: 4.791'31m²t; UE2: 2.708'69m²t) |

(*): El resto de aparcamientos hasta llegar a 1 plaza/100m², 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.



TEXTO REFUNDIDO DE MODIFICACIÓN DE 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 (m²s) | COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²t/ m²s) | SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t) |
|---------------------|------------------|---|-----------------------------|
| 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 (m²s) | COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA (m²t/ m²s) | SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t) |
|---------------------|---------------------------|----------------------------|--|-----------------------------|
| 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 |

11. PLAN DE ETAPAS.

| FASE | PLAZO ESTIMADO |
|--|----------------|
| AYUNTAMIENTO: <input type="checkbox"/> APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR I-1. | 1 MES |
| EQUIPO TÉCNICO: <input type="checkbox"/> PROYECTO DE REPARCELACIÓN. <input type="checkbox"/> PROYECTO URBANIZACIÓN. <input type="checkbox"/> PROYECTO DE ROTONDA ACCESO A-365. <input type="checkbox"/> PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA. | 6 MESES |
| AYUNTAMIENTO: <input type="checkbox"/> INFORMES SECTORIALES URBANIZACIÓN. <input type="checkbox"/> APROBACIÓN PROYECTO URBANIZACIÓN. <input type="checkbox"/> APROBACIÓN PROYECTO REPARCELACIÓN. | 3 MESES |
| <input type="checkbox"/> UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 | 9 MESES |
| <input type="checkbox"/> UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 | 36 MESES |



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

12. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

A continuación se especifican los costes aproximados que deberán soportar los propietarios en la ejecución del proyecto de urbanización, así como los costes de construcción de los edificios destinados a equipamientos que deberá construir el Ayuntamiento. Para determinar los costes exactos, será necesario esperar a la redacción del proyecto de urbanización, en el que vendrán especificadas todas las partidas en el tomo referente a Mediciones y presupuesto.

| DISTRIBUCIÓN DE COSTES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR | | | |
|---|----------------------------------|-------|------------|
| CAPÍTULO | PARIDA | % | COSTE EN € |
| I | Movimiento de tierras y muros | 4'04 | 105.000 |
| II | Saneamiento y depuración | 20'77 | 540.000 |
| III | Distribución de aguas | 7'50 | 195.000 |
| IV | Instalación de Alta tensión y CT | 20'19 | 525.000 |
| V | Distribución de BT | 8'08 | 210.000 |
| VI | Alumbrado público | 8'27 | 215.000 |
| VII | Comunicaciones | 2'81 | 73.000 |
| VIII | Pavimentación y Acerados | 23'46 | 610.000 |
| IX | Señalización | 1'04 | 27.000 |
| X | Plantaciones | 2'85 | 74.000 |
| XI | Seguridad y Salud | 1'00 | 26.000 |
| XII | Obras externas | - | 200.000 |
| TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL | | 100 | 2.800.000€ |

Coste unitario de urbanización por m² de suelo destinado a uso agroindustrial es de: 45'02€/m².
Coste unitario de urbanización por m² de techo destinado a uso agroindustrial de: 37'33€/m².
Coste unitario de urbanización por m² de suelo total del sector de uso agroindustrial es de: 28'00€/m².

| | |
|---|-------------|
| PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL | 2.800.000€. |
| BENEFICIO INDUSTRIAL + GASTOS GENERALES (19%) | 532.000€. |
| IVA (10%) | 333.200€. |
| PRESUPUESTO GENERAL CONTRATA URBANIZACIÓN | 3.665.200€. |

El presupuesto estimado que corresponde a cada unidad de ejecución será proporcionalmente el siguiente:

| | |
|---|----------------|
| PRESUPUESTO GENERAL CONTRATA URBANIZACIÓN UE1 | 2.341.476'37€. |
| PRESUPUESTO GENERAL CONTRATA URBANIZACIÓN UE2 | 1.323.723'63€. |

En cumplimiento de lo establecido por el Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento, aprobado mediante Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se establecerá una garantía del exacto cumplimiento de los compromisos adquiridos por importe del 6% del coste que resulta de la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial de Ordenación. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

| | |
|--|--------------|
| Para cada una de las unidades de ejecución la cantidad del 6% corresponde a: | |
| GARANTÍA 6% UE1 | 140.488'58€. |
| GARANTÍA 6% UE2 | 79.423'42€. |

En Sierra de Yeguas, a 21 de Abril de 2021.

Firmado digitalmente
por RUIZ DE TERRY
JOSE IGNACIO -
28383730M
- 28383730M
Fecha: 2021.04.21
19:32:22 +02'00'

Firmado, José Ignacio Ruiz de Terry.



B. N O R M A T I V A U R B A N Í S T I C A .



1. GENERALIDADES.

1.1. Objeto.

Las presentes normas urbanísticas tienen por objeto establecer las condiciones que deben regular el proceso de urbanización y edificación en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación, complementando las normas urbanísticas del planeamiento general de Sierra de Yeguas.

1.2. Ámbito.

Las presentes normas urbanísticas son de aplicación a los terrenos delimitados en el planeamiento general urbanístico como Sector PPI1 con la precisión de límites que describe este Plan Parcial de Ordenación. La superficie del sector es de 100.000m².

1.3. Contenido.

Las presentes normas urbanísticas desarrollan de forma específica las determinaciones del planeamiento general para el sector PPI1, conteniendo la norma que regularán las condiciones y usos del suelo, así como los actos relacionados con ellos.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1. Contenido.

Mediante las presentes normas urbanísticas se regula el régimen urbanístico aplicable al suelo objeto del presente Plan Parcial de Ordenación.

La interpretación de las normas se hará teniendo en cuenta el contenido planeamiento general urbanístico de Sierra de Yeguas, la vigente Ley de Ordenación Urbanística y los Reglamentos que la desarrollan.

2.2. Régimen del Suelo.

El suelo ordenado en este Plan Parcial de Ordenación queda sometido a la calificación, asignación pormenorizada de usos e intensidades de aprovechamiento que, en cada caso, bien determinada en la Memoria y Planos del Plan Parcial de Ordenación, pudiendo, en todo caso, efectuarse durante el proceso urbanizador aquellas precisiones que vengan aconsejadas por la realidad, siempre y cuando no supongan alteración sustancial de las determinaciones del Plan Parcial; en otro caso sería preciso formular la correspondiente Modificación de elementos.

De modo específico, el suelo agroindustrial viene obligado al cumplimiento de la ordenanza determinada en el planeamiento general con las precisiones señaladas en el cuadro de características de la ordenación y cesiones del sector y estas mismas ordenanzas.

2.3. Parcelación.

La parcelación desarrollada en el correspondiente plano de ordenación tiene carácter indicativo y podrá variarse mediante el correspondiente proyecto de parcelación, siempre que ello no sea causa de incumplimiento de lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a reservas de equipamientos y zonas verdes ni de los parámetros establecidos en este Plan Parcial de Ordenación.

Está basada en los requerimientos del Ayuntamiento de Sierra de Yeguas y ha servido de base para los estudios de las dotaciones y servicios.

3. NORMATIVA DE GESTIÓN.

3.1. Sistema de actuación.

El sistema de actuación elegido para la ejecución del Plan Parcial de Ordenación es el sistema de compensación.

3.2. Ejecución y desarrollo del Plan Parcial de Ordenación.

Para la ejecución del Plan Parcial se establecen dos unidades de ejecución, que podrán desarrollarse en varias etapas y para ello se redactará un Proyecto de Urbanización que definirá las obras a ejecutar en cada una de las fases con sus características técnicas, que cumplirán, en todo caso, la normativa de este plan y del planeamiento general.

3.3. Plazos.

A estos efectos, el Proyecto de Urbanización habrá de presentarse ante la Administración actuante en un plazo no superior a doce (12) meses, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.

3.4. Plan de Etapas.

La ejecución de las obras se realiza en dos etapas, realizándose en primer lugar la UE2, ya que la ejecución de una de sus calles es necesaria para el acceso al sector.

4. ORDENANZAS REGULADORAS DE USOS Y EDIFICACIONES.

4.1. Delimitación y de finiciones.

Dentro del sector que comprende el PPI1 se han delimitado las parcelas edificables sobre las que se acumula el aprovechamiento y las zonas sobre las que se le han asignado usos específicos.

Las parcelas agroindustriales se agrupan a lo largo del viario proyectado.

Los equipamientos del sector se han situado de forma que sean fácilmente identificados, agrupando todas las cesiones en dos parcelas cercanas aunque distribuidas entre las dos unidades de ejecución. En el caso de la zona verde pública se ha elegido la zona oeste y sudeste de la urbanización.

Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que se especifican en el Título VI del planeamiento general del Sierra de Yeguas y que cumplan con esta normativa.

4.2. Condiciones de uso.

a) Las condiciones de uso de los asignados a cada parcela son los establecidos en el propio planeamiento general, adaptadas a esta urbanización, siendo el uso global el industrial, permitiéndose exclusivamente la categoría agroindustrial. Será de aplicación la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se consideran incompatibles las industrias de primera categoría, así como la instalación concentrada de ganadería y las chatarrerías.

b) Se considerarán compatibles con el uso agroindustrial:

- Dependencias que queden adscritas a la actividad agroindustrial, para su vigilancia y guarda, teniendo que justificarse, cuando sea preciso, dentro del proyecto de edificación. Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas agroindustriales de superficie superior a 10.000m².



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

- Uso terciario es complementario del agroindustrial en su pormenorización de oficinas, administración, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligados al funcionamiento de la propia industria.

c) Los equipamientos comunitarios se permitirán en la zona correspondiente o, en su caso, en otras parcelas, pero en edificio exclusivo para cada uso y justificado siempre en el proyecto, que garantizará la adecuación, idoneidad y funcionamiento cumpliendo las normas y requisitos establecidos.

d) El uso de espacios libres es el destinado al esparcimiento al aire libre mediante la implantación de arbolado, especies de jardinería, junto a otros artefactos y acondicionamiento de pavimentos. Son compatibles con este uso, el mobiliario urbano, las concesiones municipales de quioscos (con carácter restrictivo) y las instalaciones de infraestructura (además de las redes necesarias).

e) Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las normas reguladoras de los usos, recogidas en el Título III de las NNSS de Sierra de Yeguas.

4.3. Tipología edificatoria permitida.

No se establecen condiciones de alineación de la edificación permitiéndose la ubicación libre dentro de las parcelas.

4.4. Condiciones de edificación.

a) La parcela mínima será de 1.000m².

b) La altura de las edificaciones vendrá definida por las necesidades funcionales específicas de las edificaciones de tipo agroindustrial. Serán admisibles los elementos de las construcciones e instalaciones indispensables al funcionamiento de la industria (Ej.: silos, tolvas, etc.). Para los equipamientos será la altura adecuada para cumplir el programa de necesidades demandado.

c) En el volumen edificable no se computará lo construido bajo la rasante del terreno. Los semisótanos estarán por debajo de la cota 1'50m sobre la rasante del terreno y solo podrán dedicarse a locales de trabajo cuando sus huecos de ventilación al exterior tengan una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil del local. Los sótanos no podrán ser destinados en ningún caso a locales de trabajo.

d) Los espacios libres de parcela resultantes podrán dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga, pero en ningún caso podrán destinarse a depósito de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, cualquier otro uso que pueda dañar la estética o salubridad del polígono. La superficie de parcelas no ocupada por la edificación, así como los viarios interiores, deberán contar con los medios adecuados que impidan la aportación de aguas y productos de arrastres a los viarios del polígono.

e) Separación a linderos. No se establecen condiciones de separación a linderos, quedando detallada en el plano de Alineaciones y rasantes el área de movimiento de la edificación que coincide con la parcela de uso industrial.

f) Los compradores de parcelas no podrán iniciar ninguna clase de obra en las mismas sin que previamente con independencia de otros requisitos: licencia, etc. Realicen el cerramiento de la parcela y el acceso a ella desde la calzada pavimentada.

4.5. Condiciones estéticas particulares.

a) Tratamiento de fachadas. La composición de la edificación, materiales y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza. Los colores deben ser acordes con el entorno, en tonos claros, verdes y tierras, evitando colores chillones. Se prohíben los elementos, estilísticos, así como



el falseamiento de los materiales empleados, que deberán presentarse en su verdadero valor. Se admiten los elementos prefabricados y los revocos, siempre que estén bien terminados. Las construcciones en parcela que den vistas a las vías principales, aun sin ser fachada, darán a este paramento el mismo tratamiento que si de fachada a viales se tratase.

b) Cerramiento. Los límites de cada parcela quedan reflejados en el Plano correspondiente; el de fachada estará constituido por la línea interior del arcén o acera del viario. Desde sus líneas y hacia el interior de la parcela, deberá realizarse el cerramiento de la misma. Los cerramientos de parcelas se realizarán con sujeción a las siguientes normas:

1. ☐ No podrá tener una altura total superior a 2m.
2. ☐ La parte baja o zócalo de obra de fábrica tendrá una altura máxima de 1m.
3. ☐ El resto hasta la altura de 2m será de verja, tela metálica o setos vegetales.
4. ☐ La altura del cerramiento se medirá sobre la rasante del arcén o acera del viario de fachada.

En los linderos comunes de parcelas el cerramiento podrá ser medianero. La industria que primero se establezca si realizara dicho cerramiento a su cargo, tendrá derecho a exigir que el colindante le abone la parte proporcional del mismo, antes de que por éste se inicie la construcción de edificio alguno.

c) Salientes. No se admiten vuelos sobre la vía pública distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75cm, y de las marquesinas con un máximo de 1'50m.

d) Acceso a las parcelas. La zona de paso de los vehículos se pavimentará. Los bordillos curvos que limitan la acera con esta zona de paso de vehículos serán del mismo tipo y características del de las calles del sector. Su curvatura, en planta, será de radio 1'50m que coincide con el ancho de la acera.

e) Aparcamiento. Cada parcela tendrá dentro de sus límites los espacios necesarios que, en cada caso provea su titular para el aparcamiento de vehículos, pudiendo dedicar a esta finalidad la zona de retranqueo antes señalada. El estacionamiento de vehículos se hará en las zonas reservadas en los viales y las operaciones de carga y descarga jamás interferirán el tráfico de vehículos y peatones por los viales del polígono industrial.

4.6. Condiciones particulares de urbanización.

a) Suministro de agua. Todas las parcelas se abastecerán de la red general de distribución del polígono. Para la apertura de pozos dentro de las parcelas se requerirá la autorización expresa y por escrito del Ayuntamiento. La toma será hecha con sujeción estricta a las normas y después de dicha toma, y siempre dentro de la parcela, se instalará una arqueta con llave de paso y contador, siendo éste de cómodo acceso y fácil lectura. Las acometidas deberán realizarse donde señale el Proyecto de Urbanización y con sujeción estricta a sus indicaciones.

b) Condiciones de seguridad frente a incendios. Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar un hidrante cada 10.000m² edificados, ello sin perjuicio del cumplimiento del CTE y otras disposiciones generales o especiales referentes a la materia.

c) Vertido de aguas residuales. Será obligatoria la instalación de una depuradora de aguas y depósito de residuos, propio e interior de cada parcela, de acuerdo con la normativa oficial de saneamiento y gestionado mediante empresa homologada de residuos.

d) Residuos gaseosos. La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por la industria no excederá de 1'50gr por metro cúbico.

e) Ruidos. Los ruidos no deberán sobrepasar los 60dBA, medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.



4.7. Aprobación de proyectos.

Todo propietario de parcela no podrá iniciar obra ni construcción en la misma sin la preceptiva licencia urbanística municipal. A tal efecto presentará ejemplar duplicado del Proyecto, visado por el Colegio Profesional correspondiente, de las construcciones o instalaciones a realizar en la parcela.

4.8. Normas supletorias.

En todo lo no regulado especialmente en estas normas será de aplicación las contenidas en el planeamiento general urbanístico del municipio, con independencia de las disposiciones legales de obligado cumplimiento que fueran apareciendo.

En Sierra de Yeguas, a 21 de Abril de 2021.

RUIZ DE
TERRY JOSE
IGNACIO -
28383730M

Firmado
digitalmente por
RUIZ DE TERRY JOSE
IGNACIO -
28383730M
Fecha: 2021.04.21
19:32:53 +02'00'

Firmado, José Ignacio Ruiz de Terry.



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 36.115'92m², 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.



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 25.000m² 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 36.115'92m², 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 ²) | % |
|----------------------------------|------------------------------|--------|
| 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 (82.297m²) y 4827702UG3142N0001WA (26.087m²).

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. Límites.

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 950m².
- Al oeste linda con el límite de otro sector industrial, de 90.000m² 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 100.000m². 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 25.000m² 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 (16.054m²) 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 (2.998m²), 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 14.751m².
- Espacios libres. La totalidad de las zonas verdes, excluidas las de las parcelas a uso industrial y de equipamiento, suponen una superficie total de 19.052m².
- Equipamiento comunitario. Se disponen 4.006m².

Por tanto, la totalidad de la superficie destinada a cesiones para dominio público asciende a 37.809m², 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.

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

| APROVECHAMIENTO EL SECTOR | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| SUPERFICIE (m²s) | COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m²t/m²s) | SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m²t) | COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN (m²t/m²s) | APROV. OBJETIVO (m²t) | APROV. MEDIO (ua/m2s) | APROV. SUBJETIVO (m²t) | CESIÓN 10% APROV. (m²t) | REPARTO DE CESIÓN 10% APROV. (m²t) |
| 100.000 | 0'75 | 75.000 | 1 | 75.000 | 0'75 | 67.500 | 7.500 | UE1: 4.791m²t UE2: 2.708m²t |

10. CUADROS RESUMEN DE PARÁMEIROS URBANÍSTICOS.

| FICHA RESUMEN DE PARÁMEIROS URBANÍSTICOS | | |
|--|----------------|---------------------------------------|
| 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 (m²) | 100.000 | 100.000 |
| SUPERFICIE UE1 (m²) | 62.150 | 63.884 |
| SUPERFICIE UE2 (m²) | 37.850 | 36.116 |
| COEF. EDIFICABILIDAD MÁXIMA BRUTA (m²t/m²s) | 0'75 | 0'75 |
| SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA (m²t) | 75.000 | 75.000 |
| DENSIDAD MÁXIMA (naves/ Ha) | 25 | 25 |
| COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN | 1 | 1 |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²t) | 75.000 | 75.000 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO (ua/m²s) | 0'75 | 0'75 |
| APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (m²t) | 67.500 | 67.500 |
| CESIONES | PLAN PARCIAL | MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL |
| ESPACIOS LIBRES (m²) | 10.638 | 19.052 |
| EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (m²) | 4.003 | 4.006 |
| APARCAMIENTOS (Ud.) | 409 exteriores | 410 exteriores (*) |
| SUPERFICIE SUELO INDUSTRIAL (m²) | 62.069 | 62.191 |
| SUPERFICIE SUELO VIARIO (m²) | 23.290 | 14.751 |
| CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO | 7.500m²t | 7.500m²t (UE1:4.791'31/UE2:2.708'69) |

(*): El resto de aparcamientos hasta llegar a 1 plaza/100m², 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.

| 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 (m²s) | COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA (m²t/m²s) | SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t) |
|---------------------|------------------|--|-----------------------------|
| UE1 | 63.884 | 0'75 | 47.913 |
| UE2 | 36.116 | 0'75 | 27.087 |
| TOTAL SECTOR | 100.000 | 0'75 | 75.000 |



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

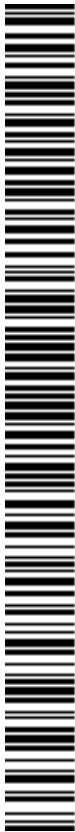
| Nº MANZANA | SUPERFICIE LUCRATIVA (m ² s) | COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA (m ² t/ m ² s) | SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² t) |
|--------------|--|--|--|
| M1 | 38.685 | 1'238 | 47.913 |
| M2 | 23.506 | 1'152 | 27.087 |
| TOTAL SECTOR | 62.191 | | 75.000 |

En Sierra de Yeguas, a 21 de Abril de 2021.

RUIZ DE
 TERRY JOSE
 IGNACIO
 28383730M

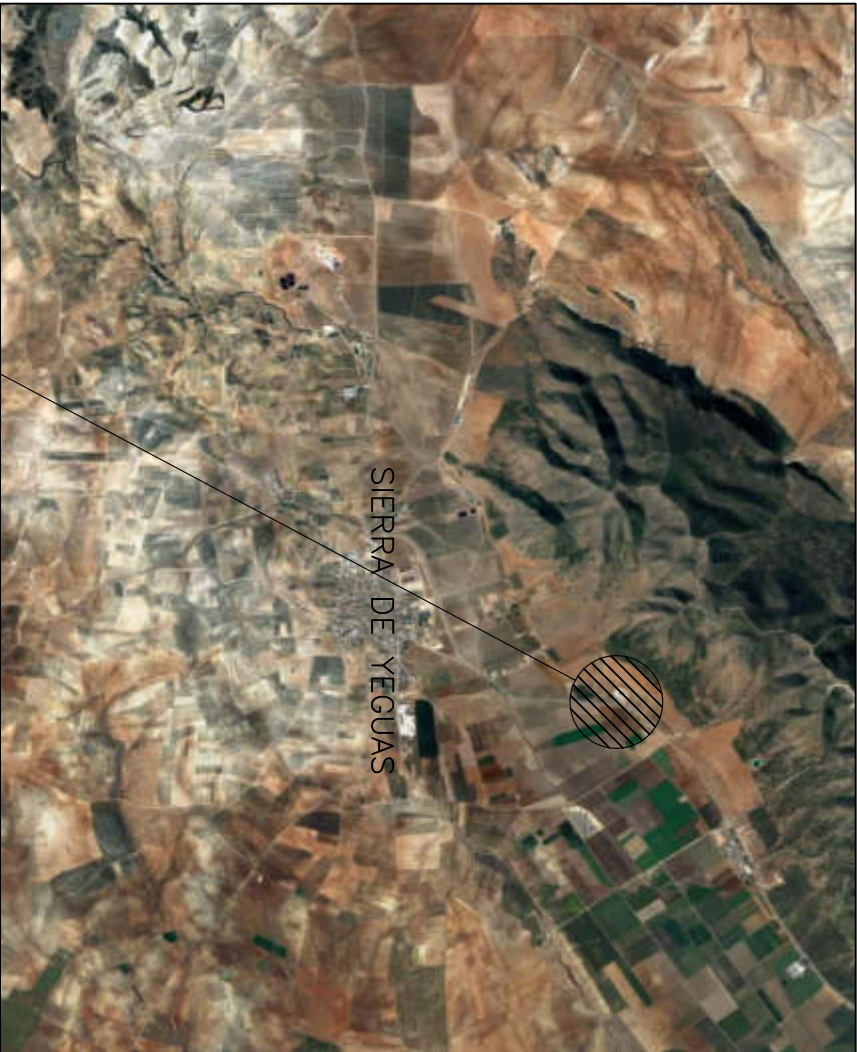
Firmado
 digitalmente por
 RUIZ DE TERRY
 JOSE IGNACIO -
 28383730M
 Fecha: 2021.04.21
 19:36:07 +02'00'

Firmado, José Ignacio Ruiz de Terry.

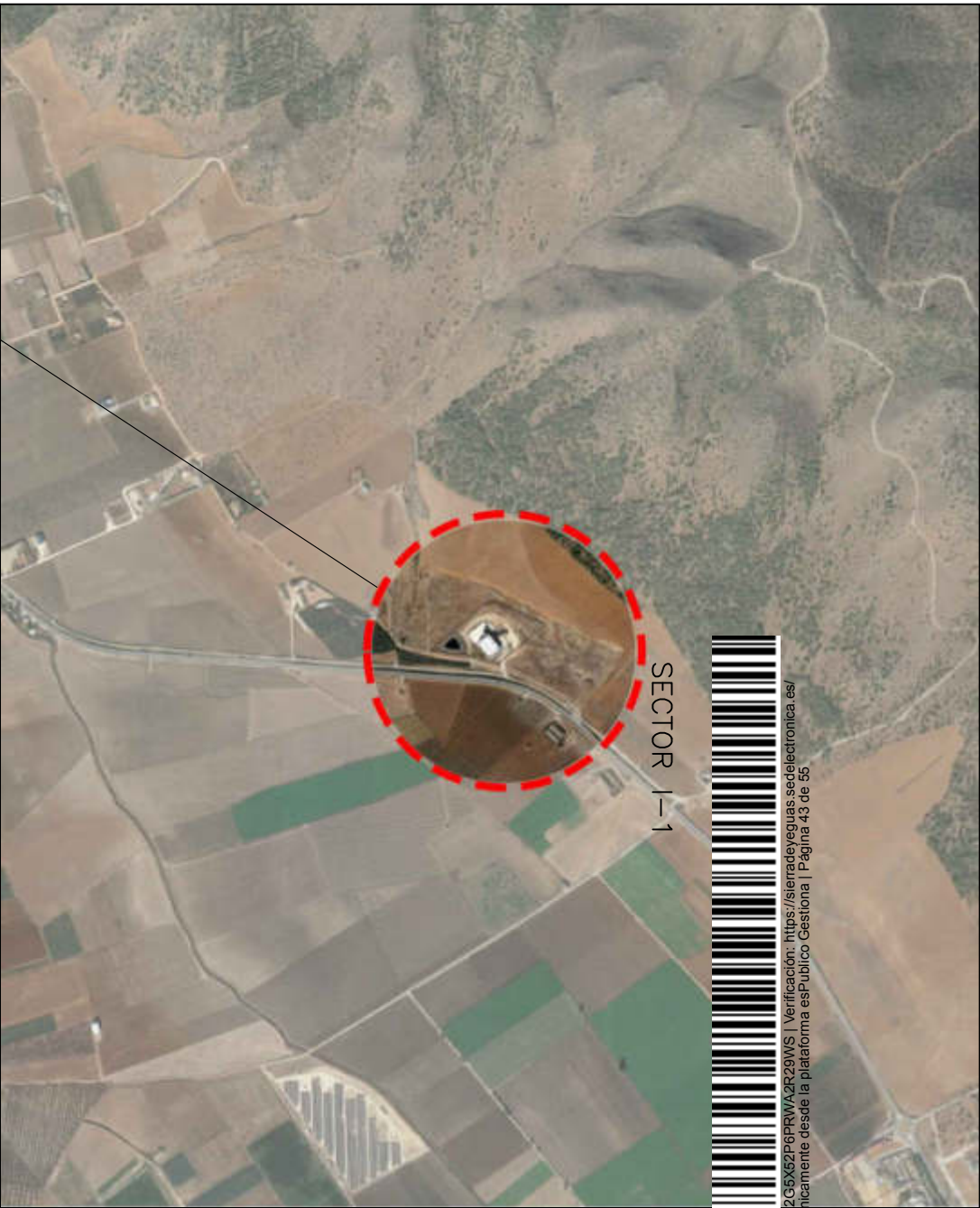


D. PLANOS.





SITUACIÓN



EMPLAZAMIENTO

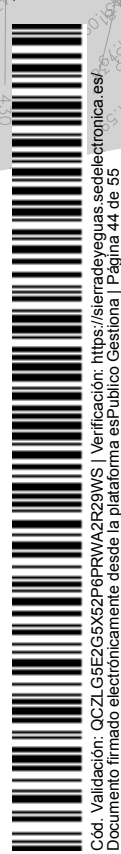
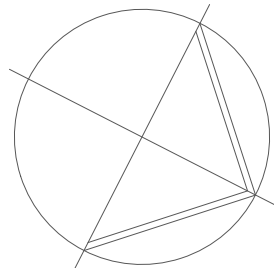


Cód. Validación: QCZLG5EPG5X52P6P8WAG29WS | Verificación: <https://sierradeyeguas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 55

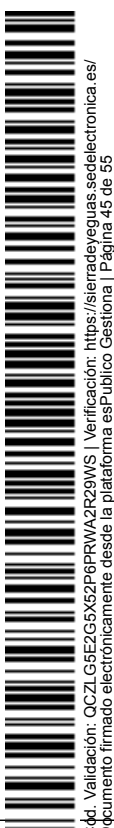
| | | | |
|----------------|----|--|--|
| Nº PLANO | 01 | MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL I-1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS. | PLANOS DE ORDENACIÓN. Situación y emplazamiento. |
| SUSTITUYE A | | | |
| SUSTITUIDO POR | | SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) | ESCALA S / E |

| | | |
|--------------------|------------|-------------|
| C/860 OCTUBRE-2020 | ARQUITECTO | PROPIETARIO |
|--------------------|------------|-------------|

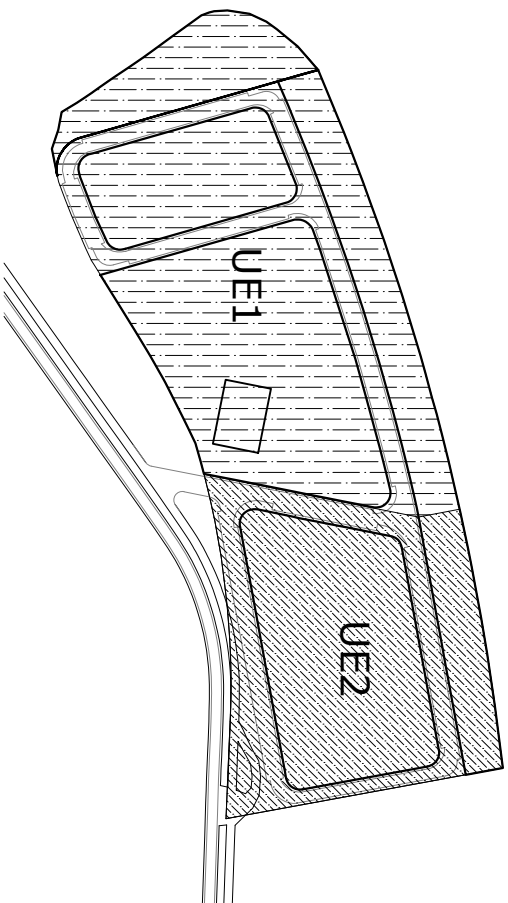
| | | | |
|--|--|----------------------------|--------------|
| | | JOSE IGNACIO RUIZ DE TERRY | PROCAMI S.L. |
|--|--|----------------------------|--------------|



| | | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|--|
| Nº PLANO 02 | | MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL -I- EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS. | | PLANOS DE ORDENACIÓN. Topográfico y estado actual. | |
| SUSTITUIVE A | | SIERRA DE YEGUAS (MALAGA) | | ESCALA 1/1000 | |
| SUSTITUIDO POR | | ARQUITECTO | | PROPIETARIO | |
| C/890 OCTUBRE-2020 | | JOSE IGNACIO FUZ DE TERRY | | PROCAMI S.L. | |



| CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES | | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------|
| TRAMA | ZONIFICACIÓN | PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | | | |
| | SUELO INDUSTRIAL | M1 | M2 | M3 | M4 | TOTAL | |
| | ESPACIOS LIBRES | 8.017m ² | 9.857m ² | 25.000m ² | 20.035m ² | 62.909m ² | 62,90 |
| | | ZV1 | | ZV2 | | 10.604m ² | 10,60 |
| | EQUIPAMIENTOS | 7.638m ² | | 2.966m ² | | 10.604m ² | 10,60 |
| | | DEPORTIVO | | SOCIAL | | 4.003m ² | 4,00 |
| | VIARIO Y APARCAMIENTOS | 2002m ² | | 1001m ² | | 3.003m ² | 3,00 |
| | | 1001m ² | | 1000m ² | | 1.000m ² | 1,00 |
| | TOTAL | 22.484m ² (388 plazas) | | | | 22.484m ² | 22,48 |
| | | | | | | 10.196m ² | 10,19 |
| | TOTAL | | | | | 62.150m ² | 62,15 |
| | | | | | | 37.850m ² | 37,85 |



| | | |
|--|--|---|
| Nº PLANO | | 03 |
| SUSTITUTO A | | |
| SUSTITUIDO POR | | |
| MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL "I-1" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS. | | PLANOS DE ORDENACIÓN. Zonificación Previo |
| SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) | | ESCALA 1/1000 |
| C/890 OCTUBRE-2020 | | PROPIETARIO |
| ARQUITECTO | | PROCAVI S.L. |
| JOSE IGNACIO SUZUE TERRY | | |

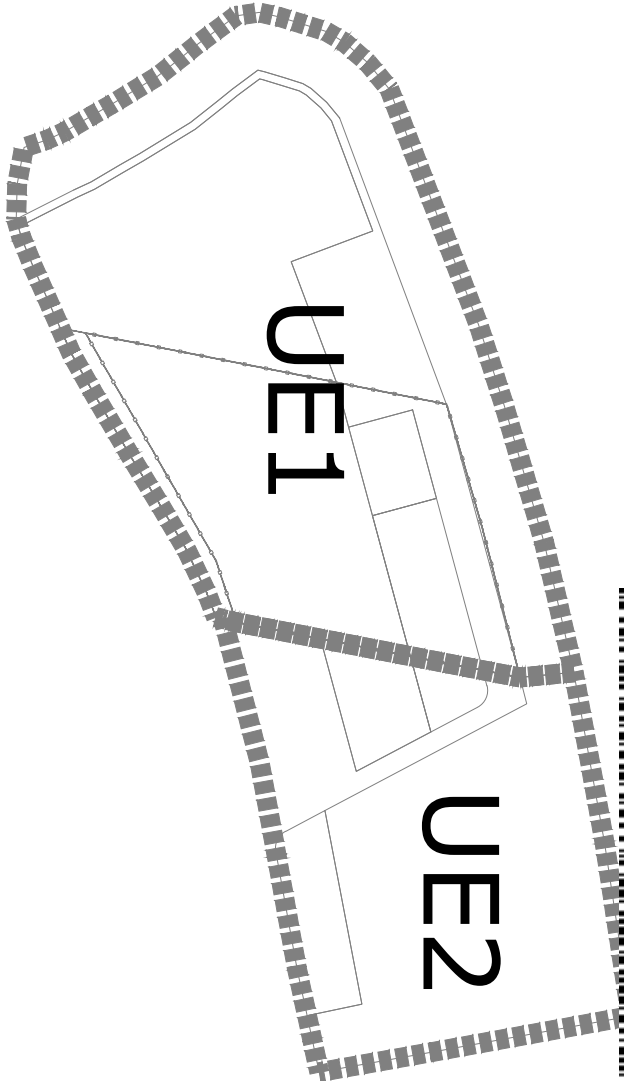


CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES

| TRAMA | ZONIFICACIÓN | PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | TOTAL | % | UE1 | UE2 |
|-------|--------------------------|---|-----------------------------------|-----------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| | SUELO AGRONINDUSTRIAL | M1 | M2 | | | | |
| | | 38.685m ² | 23.506m ² | 62.191m ² | 62.19 | 36.202m ² | 25.988m ² |
| | ESPACIOS LIBRES | 38.685m ² | 23.506m ² | 62.191m ² | 62.19 | 36.202m ² | 25.988m ² |
| | | 16.054m ² | 2.998m ² | 19.052m ² | 19.05 | 16.054m ² | 2.998m ² |
| | | UNIDAD ELEGCCIÓN 1 | UNIDAD ELEGCCIÓN 2 | | | | |
| | | 3.003m ² | 1.003m ² | 4.006m ² | 4.01 | 3.003m ² | 1.003m ² |
| | EQUIPAMIENTO COMUNITARIO | 4% Sup. < Sup. Equip < 10% Sup. > 4.000m ² | | 4.006m ² | 4.01 | 3.003m ² | 1.003m ² |
| | | Aparcamientos 1plaza/100m ² t | 14.751m ² (410 plazas) | 14.751m ² | 14.75 | 8.625m ² (244) | 6.127m ² (166) |
| | | | | 100.000m ² | 100.00 | 63.884m ² | 36.116m ² |
| | TOTAL | | | | | | |

MANZANA PARCELA

| | | | | |
|----|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| M1 | I1.1 | I1.2 | I1.3 | I1.4 |
| | 17582m ² | 16931m ² | 1699m ² | 24827m ² |
| M2 | I2.1 | | | |
| | 23506m ² | | | |



UPT

C/890 OCTUBRE- 2020

Nº PLANO

05

SUSTITUYE A

SUSTITUIDO POR

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL "I-1" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS.

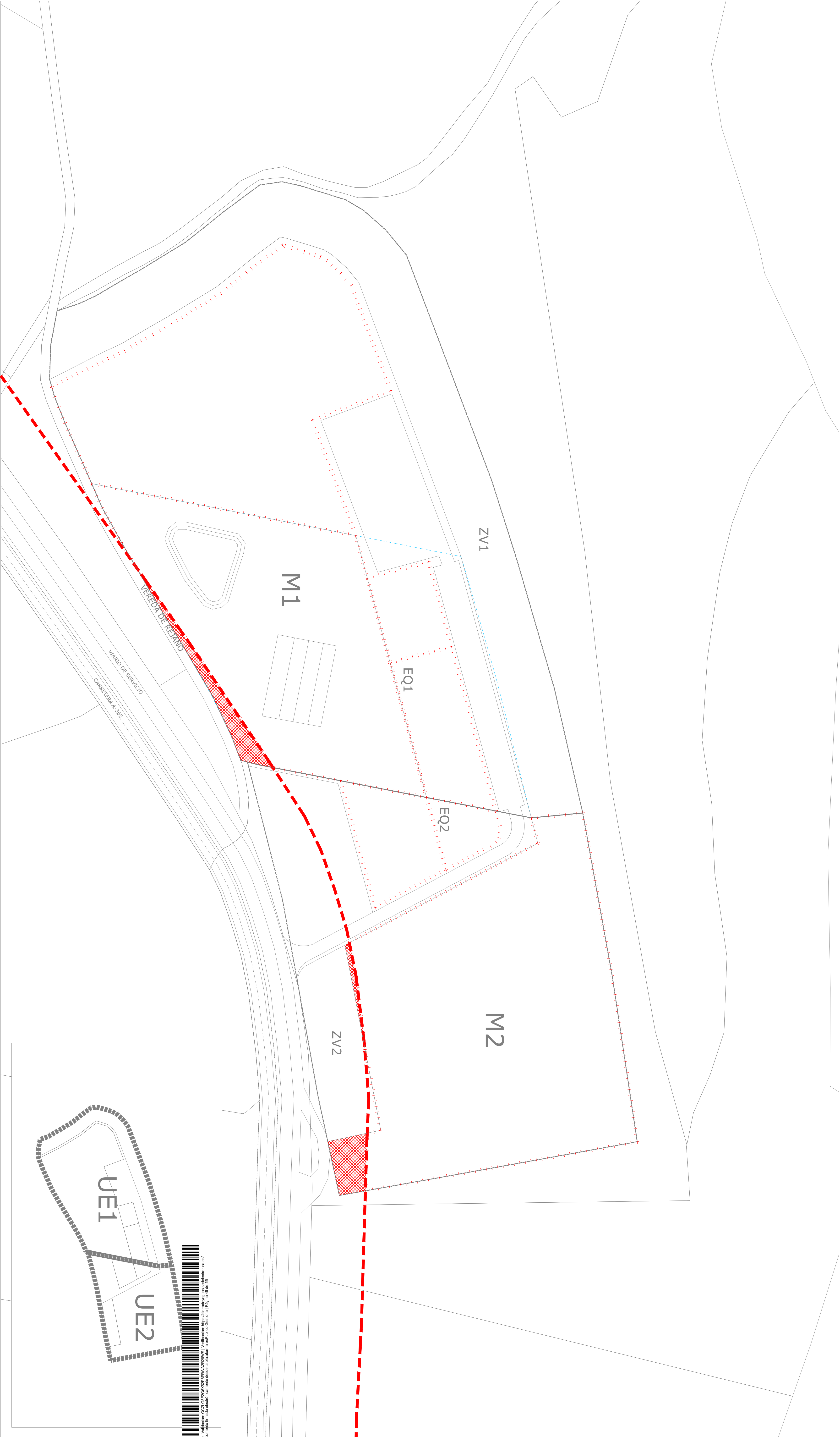
SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA)

ARQUITECTO

PROPIETARIO

JOSE IGNACIO SUZUE TERRY

PROCAVI S.L.

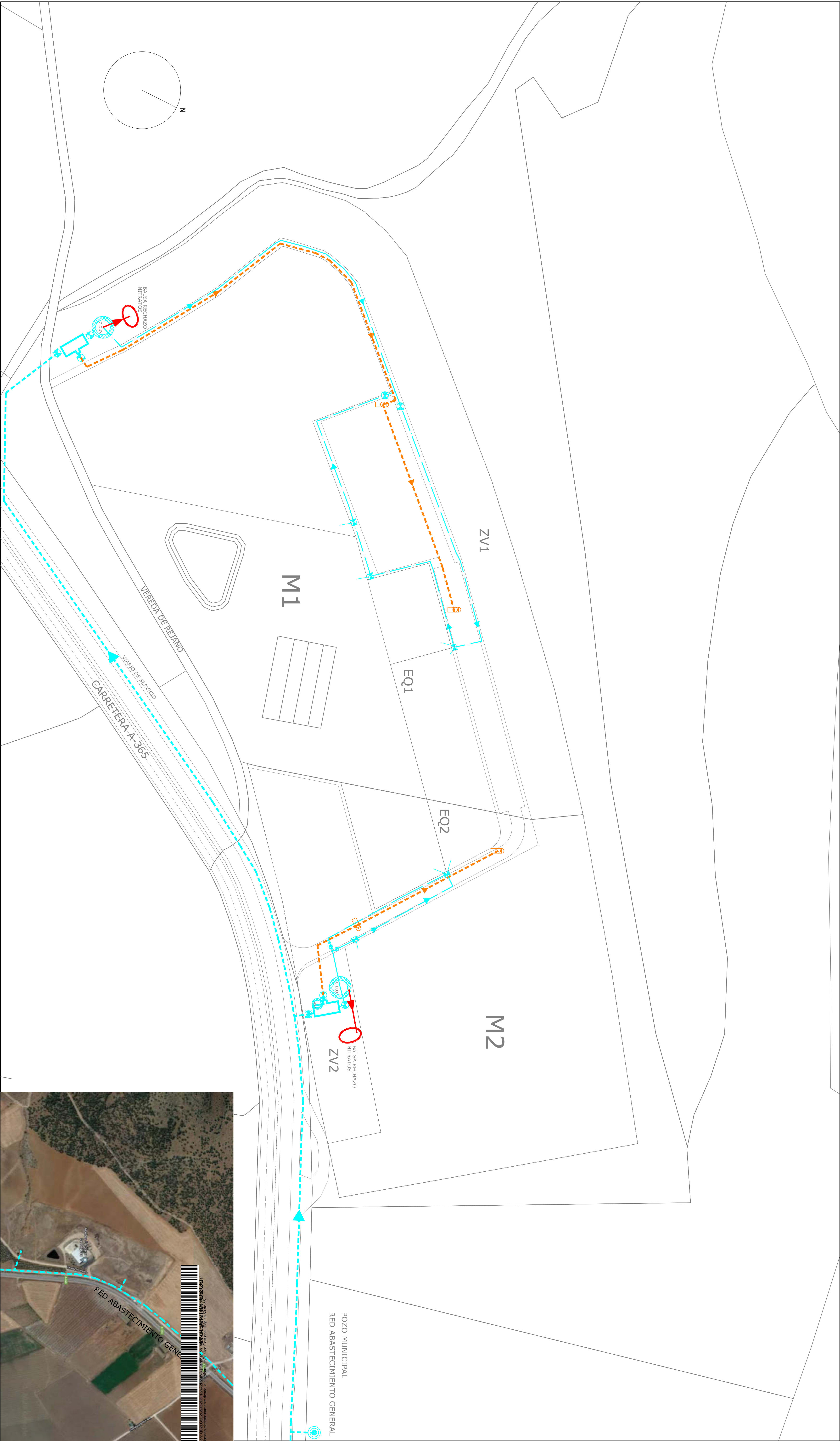


Línea de no edificación carreteras

Área de movimiento de la edificación

Área de no edificación

| | | | |
|----------------------------|--------------|---|---|
| Nº PLANO | 07 | MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL -I-1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS. | PLANOS DE ORDENACIÓN. Alineaciones y rasantes |
| SUSTITUYE A | | | |
| SUSTITUIDO POR | | | |
| C/890 | OCTUBRE-2020 | ARQUITECTO | PROPIETARIO |
| JOSE IGNACIO RUIZ DE TERRY | | ESCALA | 1/1000 |
| PR | | PROCAMI S.L. | |



RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

POZO MUNICIPAL RED GENERAL ABASTECIMIENTO

DEPOSITO + GRUPO DE BOMBEO

LLAVE DE CORTE

RED ABASTECIMIENTO DE AGUA

RED DE HIDRANTES EN ARQUETA, CTE-DBSI

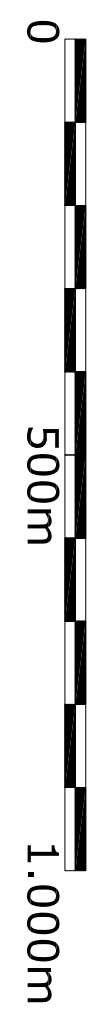
ACOMETIDA

CENTRALITA DEPURACIÓN POR ÓSMOSIS (FASE 1:UE2/FASE 2:UE1)+

BALSA DE RECHAZO DE NITRATOS

DEPOSITO PLUVIALES + BOMBEO PARA RIEGO POR GOTEO

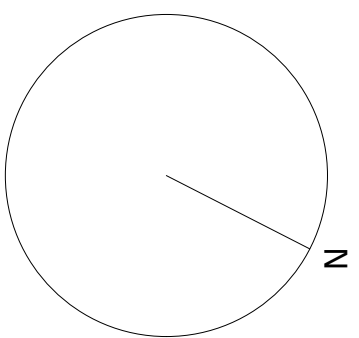
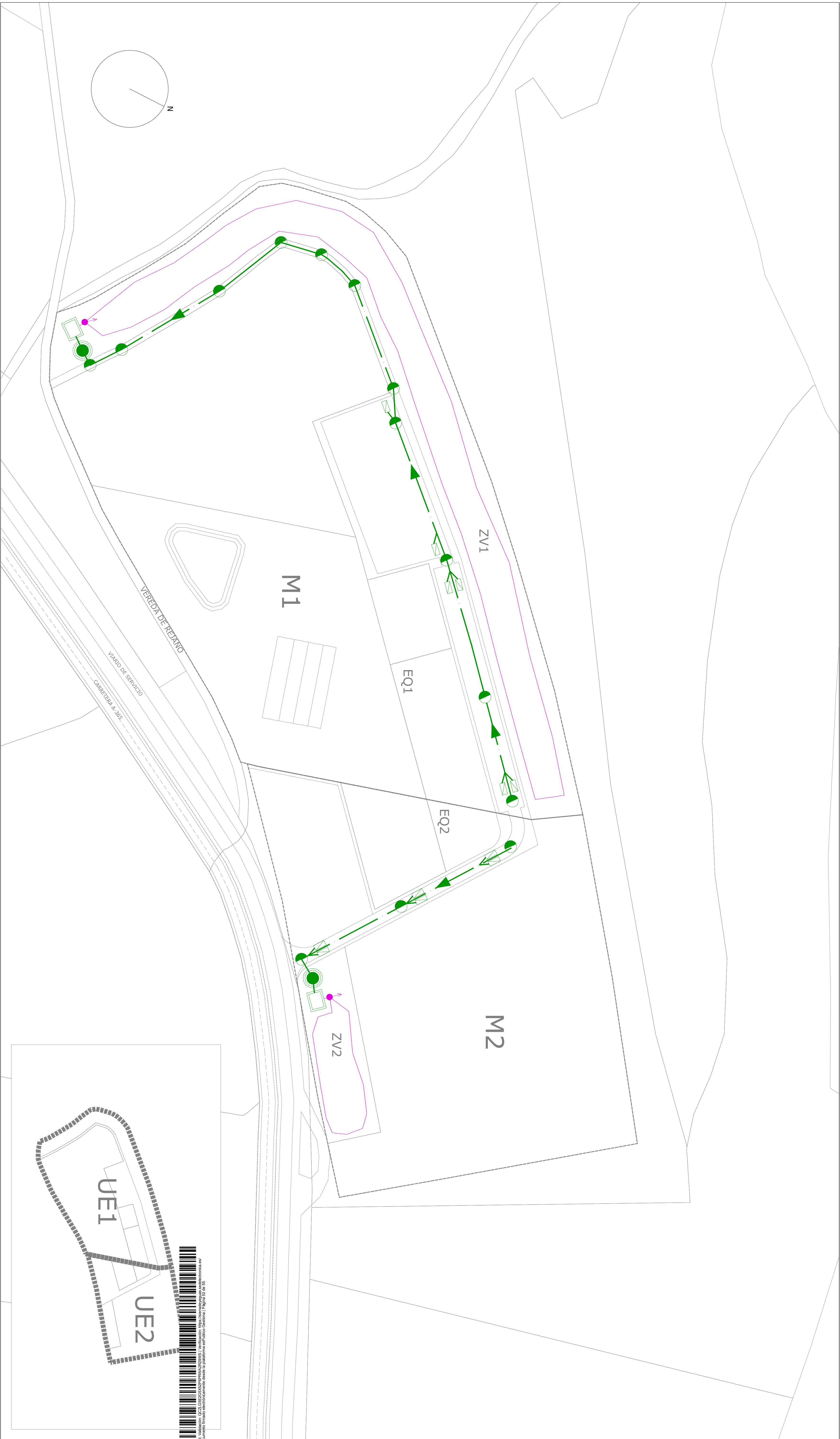
| | | | |
|----------------------------|----|--|---|
| Nº PLANO | 08 | MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL I-1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS. | PLANOS DE ORDENACIÓN: Red de abastecimiento de agua |
| SISTIVUE A | | | |
| SISTIVUE POR | | | |
| C/290 OCTUBRE-2020 | | SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) | ESCALA 1/1000 |
| ARQUITECTO | | PROPIETARIO | |
| JOSE IGNACIO RUIZ DE TERRY | | PROCAM S.L. | |



RED SEPARATIVA SANEAMIENTO RESIDUALES

- POZO DE REGISTRO/ COLECTOR HORMIGÓN
- CENTRALITA DEPURACIÓN POR ÓSMOSIS (EJECUTADA EN DOS FASES UE2+UE1)+ BALSA DE RECHAZO DE NITRATOS
- ESTACIÓN DEPURADORA AGUAS RESIDUALES
- EMISARIO DE VERTIDO AGUA DEPURADA A CAUCE D.P.H.
- RED DE VERTIDO ENTUBADO

| | | | |
|----------------------------|---------------------------|--|---|
| Nº PLANO | 090 | MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL I-1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS. | PLANOS DE ORDENACIÓN: Red separativa Saneamiento residuales |
| SUSTITUIVE A | | | |
| SUSTITUIDO POR | | | |
| ARQUITECTO | SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) | ESCALA | 1/1000 |
| PROPIETARIO | | | |
| C/390 OCTUBRE-2020 | | | |
| JOSE IGNACIO RUIZ DE TERRY | | | PROCAM S.L. |



RED SEPARATIVA SANEAMIENTO PLUVIALES

- COLECTOR HORMIGÓN VIBROPRENSADA ENCHUFE TIPO CAMPANA
- POZO DE REGISTRO
- IMBORNAL
- SENTIDO DE EVACUACIÓN
- TRATAMIENTO AGUAS PLUVIALES (UE2 / UE1)
- DEPÓSITO CON ALVIADERO + BOMBEO RIEGO GOTEO ZONAS VERDES

| | | | |
|--------------------|--------------|--|--|
| Nº PLANO | 09b | MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL "I-1" EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS. | PLANOS DE ORDENACIÓN. Red separativa Saneamiento pluviales |
| SUSTITUYE A | | | |
| SUSTITUIDO POR | | | |
| C/890 OCTUBRE-2020 | ARQUITECTO | SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) | ESCALA 1/1000 |
| | PROPIETARIO | | |
| | PROCAVI S.L. | | |



LEYENDA RED DE ALUMBRADO

LÍNEA ALUMBRADO PÚBLICO

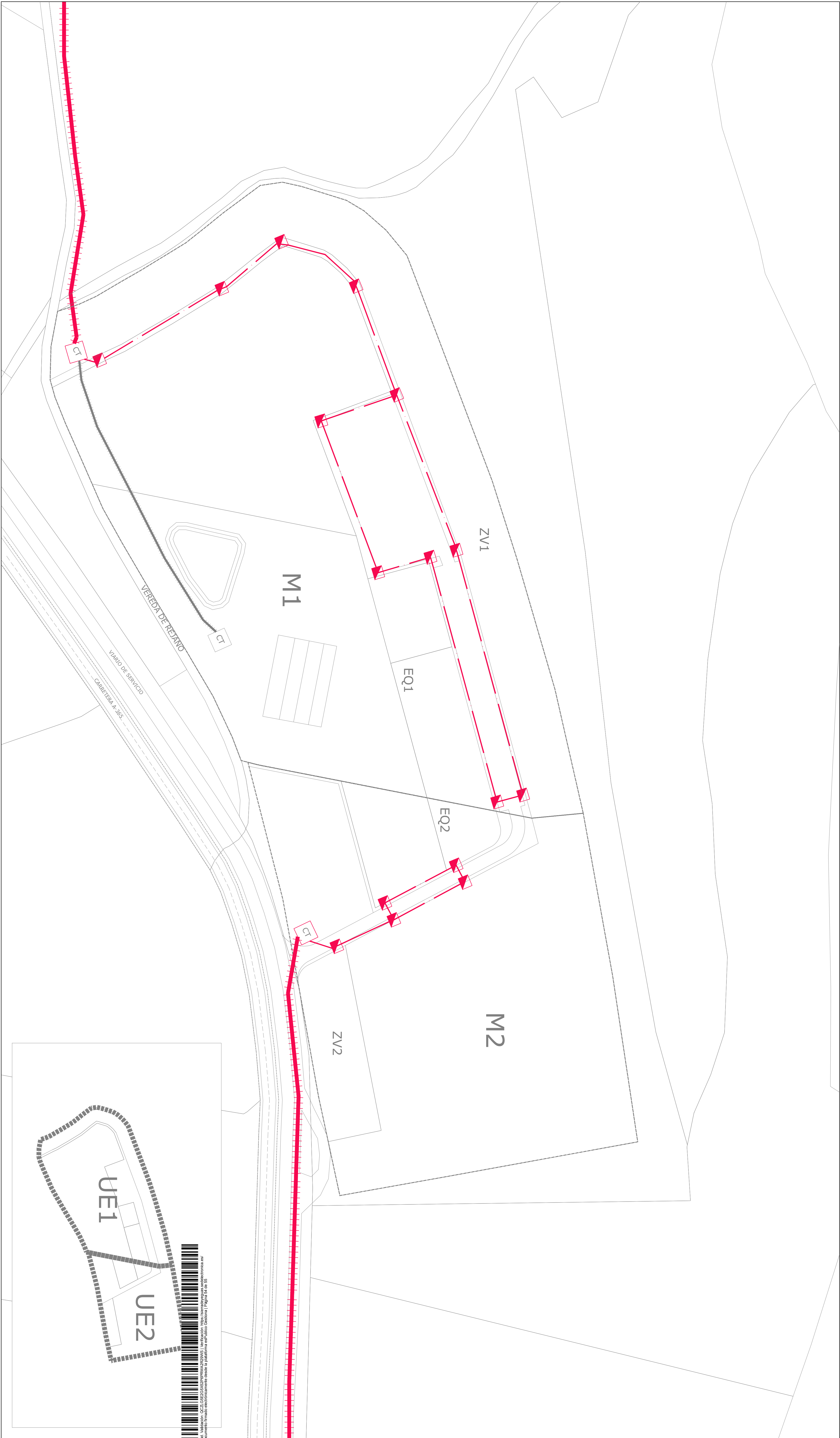
PUNTO DE LUZ

ARQUÉTEJA DE REGISTRO

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN



| | | | |
|--------------------|----------------------------|---|--------------------------|
| Nº PLANO | 10 | MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL | PLANOS DE ORDENACIÓN. |
| SUSTITUYE A | | ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 1-1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS. | Red de alumbrado público |
| SUSTITUIDO POR | | | |
| C/890 FEBRERO-2020 | | SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) | ESCALA 1/1000 |
| ARQUITECTO | JOSE IGNACIO RUÍZ DE TERRY | PROPIETARIO | PROCAVI S.L. |



LEYENDA RED ELÉCTRICA

- RED ELÉCTRICA DE AT/MT
- RED ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN
- ARQUETA DE REGISTRO
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

| | | | |
|--------------------|---------------------------|--|-----------------------|
| Nº PLANO | 11 | MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL 1-1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS. | PLANOS DE ORDENACIÓN. |
| SUSTITUYE A | | | Red eléctrica |
| SUSTITUIDO POR | | | |
| C/890 FEBRERO-2020 | SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) | ARQUITECTO | PROPIETARIO |
| | | JOSE IGNACIO RUÍZ DE TERRY | PROCAVI S.L. |



LEYENDA RED TELECOMUNICACIONES

- RED AÉREA TELECOMUNICACIONES
- RED TELECOMUNICACIONES
- ARQUETA DE REGISTRO

| | | | |
|----------------|----------------------------|--|--|
| Nº PLANO | 12 | MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL I-1 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SIERRA DE YEGUAS. | PLANOS DE ORDENACIÓN. Red telecomunicaciones |
| SUSTITUYE A | | | |
| SUSTITUIDO POR | | | |
| 2/890 | OCTUBRE-2020 | SIERRA DE YEGUAS (MÁLAGA) | ESCALA 1/1000 |
| ARQUITECTO | JOSE IGNACIO KUIZ DE TERRY | PROPIETARIO | PROCAVI S.L. |