



Ref: I-PE-CATERPILAR_inicio EAE

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

Expediente: Plan Especial PL2022/45
Interesado: CATERPILAR CENTRO FORMACIÓN, SLU.
Representante: Francisco Javier Diaz Lopez
Situación: Finca La Candelaria y Virgen del Carmen, Santa Rosalía-Maqueda.
Junta Mpal. Distrito nº: 9. Campanillas.
Asunto: Avance de Modificación de Plan Especial.
 Solicitud de Inicio Trámite Ambiental.

Con fecha 10 de mayo de 2023 se presenta nueva documentación de Avance del Plan Especial para Modificación y Refundido de "Caterpillar" en terrenos de Sta. Rosalia-Maqueda de Málaga.

Con fecha 25 de octubre de 2022 se presentó el documento Modificación y Refundido del PE de "Caterpillar", vista la documentación y tras la visita de campo del 14 de diciembre de 2022, se decide presentar nueva documentación con el objeto de clarificar aspectos detectados.

ANTECEDENTES.

Con fecha **6 de mayo de 1999** se aprobó definitivamente el **Primer Plan Especial** para la declaración de utilidad pública de los edificios de Aulas y Auditorium, con una superficie de 26.350 m² de parcela.

Con fecha **27 de noviembre de 2008** se aprueba de forma definitiva un **Segundo Plan Especial** en la 'Finca La Candelaria' (con texto refundido de 2009 y publicación en BOP de 27/05/2010), con una superficie de 614.656 m², en terreno adosado al anterior.

Con fecha de **03 de noviembre de 2014** se aprueba definitivamente por orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía la "**Modificación nº 6 de las determinaciones de la**

Código Seguro De Verificación	ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	05/07/2023 11:52:34
	Aurora Requena Santos	Firmado	04/07/2023 13:34:28
Observaciones		Página	1/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==		





ordenación estructural del PGOU de **Redelimitación** sobre un ámbito de 192.059 m² (200.541,13 m² según levantamiento topográfico) en la zona de SNU de **Usos Especiales 1** de demostración de maquinaria".

Con fecha **05 de marzo de 2019** se aprueba por el Ayuntamiento de Málaga el "**Proyecto de Actuación** en Suelo No Urbanizable para la declaración de utilidad pública e interés social de edificaciones, instalaciones y pistas para maquinas, Finca 'Virgen del Carmen', Santa Rosalía-Maqueda (Málaga)". Sobre el ámbito que fue objeto de modificación según lo expuesto en el párrafo anterior.

Expediente de **infracciones 2021/324** por la impermeabilización de una balsa de agua, con resolución del 23 de marzo de 2022, en el que se hace constar que: "el restablecimiento de la legalidad se tramitará en función del Plan Especial que se redacte".

INFORME.

En base al decreto 550/2022 de 29 de noviembre; Reglamento General de la LISTA, la innovación del instrumento de ordenación urbanística propuesto se considera dentro del supuesto recogido en el artículo 121 del Reglamento:

Art. 121. "Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

.....

2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:

a) El contenido documental de las modificaciones **deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor** en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.

.....

DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DEL AVANCE

La documentación que se analiza es la presentada por registro electrónico (ORVE) con fecha 23/03/2023, en cuya documentación incluye "**Innovación Plan Especial Avance**" previsto en el art. 101. Avance; del Reglamento de la LISTA, con el siguiente índice de contenidos:

Código Seguro De Verificación	ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	05/07/2023 11:52:34
	Aurora Requena Santos	Firmado	04/07/2023 13:34:28
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==		





La documentación aportada:

MEMORIA

- MARCO DE ACTUACIÓN
- INFORMACIÓN
- PARTICIPACIÓN
- ORDENACIÓN

MEMORIA ECONÓMICA.

NORMAS URBANÍSTICAS DE USOS Y DE EDIFICACIONES.

PLAN DE ETAPAS

PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- SITUACIÓN SEGÚN PGOU / CATASTRO
- 3.- ÁMBITO DE LOS PLANES ESPECIALES Y PROYECTO DE ACTUACIÓN
- 4.- VIARIOS EXISTENTES Y ACCESOS
- 5.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
- 6.- EDIFICACIONES EJECUTADAS
- 7.- ORDENACIÓN RESULTANTE DE LOS PLANES
- 8.- ZONAS DE ACTIVIDADES DE MAQUINARIAS

ANEXOS

- RESUMEN EJECUTIVO
- DECRETO 293/2009 NORMAS DE ACCESIBILIDAD
- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Según el artículo 77, "Avance y consulta pública" de la LISTA, el documento de Avance, tendrá la consideración de borrador del Plan Especial para la modificación y refundido. Se justificará el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas. Será preceptiva la aprobación del Avance ya que está sometido a evaluación ambiental estratégica.

Dicho documento contiene la información, la justificación, las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, así como el refundido de los planes especiales y proyecto de actuación vigentes, para iniciar la valoración de la propuesta presentada.

Situación Actual del ámbito

El ámbito de suelo no urbanizable delimitado se corresponde con el ámbito ya delimitado por el PGOU-2011 como suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística, en el artículo 14.4.11:

Código Seguro De Verificación	ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	05/07/2023 11:52:34
	Aurora Requena Santos	Firmado	04/07/2023 13:34:28
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==		

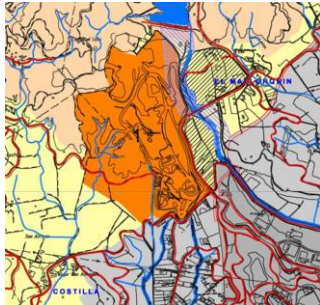




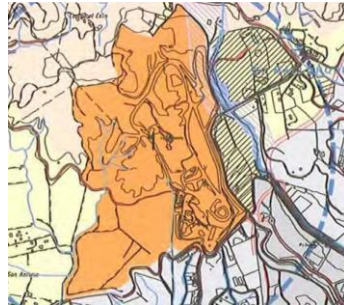
“Usos Especiales:

Zona de demostración de maquinaria de minería, obra pública y construcción: la mayoría de los terrenos delimitados en esta zona han sido declarados de utilidad pública e interés social en dos expedientes. Queda por autorizar una pequeña ampliación para la que habrá de tramitarse proyecto de actuación”.

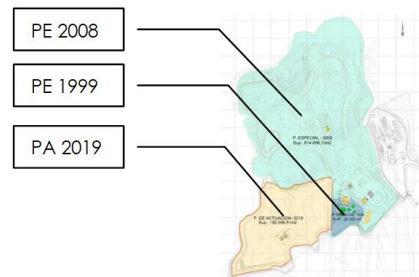
El PGOU se refiere al Proyecto de Actuación que se aprueba en el 2019, tras la delimitación recogida en la modificación 6 del PGOU de noviembre de 2014, como se recoge en los antecedentes del presente informe.



PGOU 2011 de Málaga.
(Aprobación enero de 2011)



Modificación nº6 del PGOU
(Aprobado en noviembre de 2014)



Planeamientos aprobados

El ámbito se encuentra sobre las Fincas “La Candelaria” y “Virgen del Carmen” propiedad de la sociedad ‘Caterpillar Centro de Formación, S.L.U.’, el ámbito se encuentra parcialmente desarrollado, habiendo consumido parte de la edificabilidad prevista en los planeamientos vigentes, en la siguiente proporción:

- Del Plan Especial (AD 1999) se ha ejecutado al 100,00%.
- Del Plan Especial (AD 2008) se ha ejecutado al 83,23%.
- Del Proyecto de Actuación (AD 2019) se ha ejecutado el 57,14%

Se han ido ejecutando edificaciones conforme a los Planes Especiales y el Proyecto de Actuación aprobados y conforme a las necesidades de la actividad que se desarrolla en el mismo. De esta forma el documento refundido que ahora se informa recoge, por un lado las edificaciones ejecutadas con las superficies consumidas y la edificabilidad restante, pendiente de ejecutar.

El ámbito presenta una topografía con un significativo desnivel que tiene una importante incidencia en la ordenación. La diferencia de cotas es considerable y variable debido a la actividad autorizada de “Zona de demostración de maquinaria de minería, obra pública y construcción”, por lo

Código Seguro De Verificación	ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	05/07/2023 11:52:34
	Aurora Requena Santos	Firmado	04/07/2023 13:34:28
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==		





que se dio traslado al negociado de Topografía para comprobación de la documentación planimetría presentada.

Con fecha 28 de marzo de 2023 se recibe informe favorable de Topografía.

Objeto del Avance del Texto refundido y la modificación del Plan Especial.

Aunque el grado de ejecución de los planes especiales y el proyecto de actuación aprobados es bastante alto, quedan edificabilidades por consumir.

El presente documento pretende reordenar, conforme a las necesidades de la actividad aprobada, las edificaciones pendientes por edificar, basándose en:

- Las nuevas necesidades de Caterpillar CF, debido a la dinámica y el continuo avance de las innovaciones tecnológicas que son el fundamento de la actividad desarrollada.
- El compromiso de la empresa con los retos y a los compromisos empresariales asumidos contra el cambio climático.
- El fomento en todas sus instalaciones de las energías renovables.
- El cambio de modelo de producción conforme a las necesidades y oportunidades derivadas de las nuevas tecnologías

Respetando de forma exacta el balance de las superficies construidas y ocupaciones ya aprobadas anteriormente por los sucesivos planes vigentes.

TABLA RESUMEN. BALANCE DE EDIFICACIONES REALIZADAS Y PENDIENTES DE EJECUCION				
AMBITO	SUP. AMBITO	SUP. CONSTRUIBLE APROBADA	SUP. CONSTRUIDA	SUP. PENDIENTE EJECUCION
PE-1999	26350 m2	2038,02 m2		
PE-2008	614656 m2	6241,80 m2	F. CANDELARIA 7510,92 m2	F. CANDELARIA 768,90 m2
PA-2019	200541 m2	6205,50 m2	F. V. CARMEN 1372,27 m2	F. V. CARMEN 4764,38 m2
TOTALES	841547 m2 (*)	14485,32 m2	8883,19 m2	5533,28 m2

Se mantienen los parámetros urbanísticos preestablecidos.

ACTUACIONES PENDIENTES DE EJECUCION POR USOS				
AMBITO	DENOMINACION PREVIA DE LA ACTUACION	Nº	DENOMINACION NUEVA DE LA ACTUACION	SUP. CONSTRUIDA (m2)
PE-1999				
PE-2008	EPIGRAFES VARIOS	1	EDIFICACION DE ORGANIZACIÓN + CUBIERTA ACOPIO ARIDOS	768,90
PA-2019	EDIF-USOS FORMACION-AULAS	2	EDIFICACION DE APRENDIZAJE	900,00
	EDIF-USOS ADMINISTRACION	3	EDIFICACION CORPORATIVA	103,14
	EDIF-USOS FORMACION-MOTORES CAT	4	EDIFICACION DE CONOCIMIENTOS I+D+I	2600,00
	EDIF-USOS EXPO PRODUCTOS CAT	5	EDIFICACION REPRESENTATIVA	400,00
	EDIF-USOS ALMACEN-OFICINAS	6	EDIFICACION DE ORGANIZACIÓN	280,06
	EDIF-USOS DE MANTENIMIENTO	7	EDIFICACION DE TECNOLOGIA	108,53
	EDIF-USOS PARA GRADAS (DEMOSTRACIONES)	8	EDIFICACION DE EXHIBICION	372,65
	TOTAL SUP. CONSTRUIDA (m2) PENDIENTE DE EJECUCION			

La modificación que ahora se plantea de los instrumentos de ordenación urbanística precedentes, deja claro su **carácter de Modificación no significativa**

Código Seguro De Verificación	ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	05/07/2023 11:52:34
Observaciones	Aurora Requena Santos	Firmado	04/07/2023 13:34:28
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==		Página 5/9





ni sustancial, y por tanto en ningún caso de revisión alguna de la ordenación de los planes anteriores.

La única determinación que se modifica respecto de los planes anteriores, es la inclusión de tres balsas de agua existentes dentro del ámbito de la propiedad, para el riego necesario de:

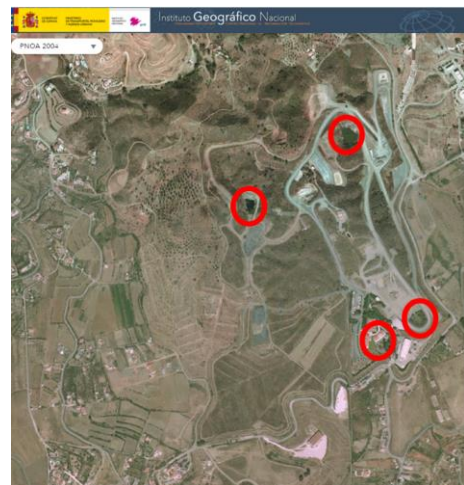
Una media aproximada de 158 m³/día, lo que significa unas necesidades de agua para la actividad que supone un total de: 57.786 m³/año,

Con el objeto de poder mantener un riego frecuente de las pistas de prácticas y demostraciones, y evitar o minimizar durante la actividad la emisión de polvo a la atmósfera, tal y como se requiere en la resolución de fecha 01/06/2012, de "Autorización Ambiental Unificada del proyecto de pistas de pruebas de motores CAT sobre excavadora hidráulica en finca Candelaria y Virgen del Carmen, Santa Rosalía-Maqueda, en el T.M. de Málaga". Que establece la obligatoriedad de riegos frecuentes.

El documento justifica la necesidad de mantener las balsas de agua en base al artículo 14.1.9 del PGOU 2011 "Condiciones generales para la ejecución de los distintos usos en suelo no urbanizable":

"3. Infraestructura.

"(...) El abastecimiento de agua deberá resolverse de modo autosuficiente, bien por pozo, sondeo, balsa u otros medios admitidos por el Organismo competente, en la propia parcela (...)"



La totalidad de las balsas ya se encontraban en uso en 2006, por lo que consideran justificado su inclusión en esta Modificación como infraestructuras en uso dentro de la propiedad.

Legislación aplicable

La **Ley 7/2021, de 1 de diciembre**, (entró en vigor el **23/12/2021**) de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) siendo, para el caso que nos ocupa de Modificación de un instrumento de planeamiento de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor (Disposición transitoria primera).

Código Seguro De Verificación	ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	05/07/2023 11:52:34
	Aurora Requena Santos	Firmado	04/07/2023 13:34:28
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==		





El **Artº 22 de la LISTA**, sobre las actuaciones extraordinarias en suelo rústico:

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

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

En relación a la Evaluación Ambiental Estratégica: la disposición final única. Modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En virtud de la habilitación para el desarrollo normativo establecida en la disposición final segunda de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se modifica el artículo 40, quedando su apartado 2 del siguiente tenor literal:

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.

b) Los planes de ordenación urbana.

c) Los planes parciales de ordenación.

d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Por los objetivos de este PERI, se asimila claramente a los planes incluidos en el apartado b) del artículo 70.3, pues se pretende “Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales, garantizando la accesibilidad universal y la eficiencia energética en los términos que se establezca reglamentariamente”, por lo que se presupone que está sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria, procedimiento que se regula en el art. 38 de la GICA.

Código Seguro De Verificación	ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	05/07/2023 11:52:34
	Aurora Requena Santos	Firmado	04/07/2023 13:34:28
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==		





Análisis y descripción de la propuesta de ordenación del avance del PE.

El documento presentado recoge los planeamientos vigentes y únicamente introduce como novedad unos embalses de agua, que han sido resultado de acumulaciones en terrenos resultantes de las diferentes demostraciones de maquinarias.

Actuaciones pendientes de ejecutar:

BALANCE ACTUACIONES POR USOS PENDIENTES DE EJECUCION Y EJECUTADAS		SUP. CONSTRUIDA (m2)		
		SUP. PARCIALES	DEDUCIR SUP. 'MACHINE TEST'	SUP. RESULTANTE
PE-1999	TOTAL EDIFICACIONES			
PE-2008		-768,90		DEFECTO 768,90
PA-2019	EDIF-USOS FORMACION-AULAS	900,00	-	900,00
	EDIF-USOS ADMINISTRACION	420,00	316,86	103,14
	EDIF-USOS FORMACION-MOTORES CAT	2600,00	-	2600,00
	EDIF-USOS EXPO PRODUCTOS CAT	400,00	-	400,00
	EDIF-USOS ALMACEN-OFICINAS	800,00	519,94	280,06
	EDIF-USOS DE MANTENIMIENTO	600,00	491,47	108,53
	EDIF-USOS PARA GRADAS (DEMOSTRACIONES)	450,00	-	450,00
	TANQUE COMBUSTIBLE	35,50	112,85	-77,35
		6205,50	1441,12	DEFECTO 4764,38
TOTAL SUP. CONSTRUIDA (m2) PENDIENTE DE EJECUCION				5533,28

La edificabilidad total pendiente de ejecutar en el ámbito de los tres expedientes aprobados en Caterpillar es de **5.533,28 m²**, en distintas actuaciones, según lo previsto en los planes precedentes aprobados.

La ordenación propuesta responde a la disposición de las edificaciones propuestas en los planes precedentes aprobados, la estructura viaria que las articula se reduce y limita, provocando así una ordenación más abierta con cierta dispersión de edificaciones, pero siempre dentro de un perímetro denominado como 'área de movimiento de la edificación' ó 'zonas de movimiento de edificaciones', lo que en definitiva viene a garantizar un emplazamiento unitario del conjunto de edificaciones.

El documento propuesto describe el plan de etapas para las edificaciones pendientes de ejecutar.

CONCLUSIONES

Como se indica en el art. 101.3 del Reglamento de la LISTA, el Avance tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, teniendo la consideración de borrador del Plan Especial para la modificación y refundido.

Código Seguro De Verificación	ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	05/07/2023 11:52:34
Observaciones	Aurora Requena Santos	Firmado	04/07/2023 13:34:28
Url De Verificación	Página		8/9
	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==		





A los efectos de lo previsto en el art. 77.1 de la LISTA, el Avance del PE presentado con fecha 10/05/2023 describe y justifica adecuadamente el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, por lo tanto se considera documentación suficiente para su aprobación con carácter de Avance del PE.

Al margen de lo anterior, deberá subsanarse en el trámite del PE la definición de parámetros de características urbanísticas que no proceden en un suelo rustico como el que nos ocupa, definiendo únicamente parámetros que definan la volumetría de los edificios previstos.

PROPUESTA:

En base al presente informe, se propone:

- Aprobar la el Avance del Plan Especial para Modificación y Refundido de "Caterpillar" en terrenos de Sta. Rosalia-Maqueda de Málaga, presentado por el promotor con fecha 10 de mayo de 2023.
- Dar traslado de este informe al promotor, para que proceda a incorporar las subsanaciones, correcciones y mejora de documentación indicadas para la futura redacción de la documentación del PE.
- Solicitar de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, en virtud de lo previsto en el art. 40.2.d de la Ley 7/2007.

Málaga, a la fecha de la firma digital.

LA ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo: Aurora Requena Santos

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO

PA. Fdo: M^o. Pilar Heredia Melero

Código Seguro De Verificación	ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	05/07/2023 11:52:34
	Aurora Requena Santos	Firmado	04/07/2023 13:34:28
Observaciones		Página	9/9
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ew6eC2P68nLa5kMAU13x5w==		

