

INNOVACION POR MODIFICACION Y REFUNDIDO DE PLANES ESPECIALES DE "CATERPILLAR"

RESUMEN EJECUTIVO



FINCAS "LA CANDELARIA" Y "VIRGEN DEL CARMEN" STA. ROSALIA-MAQUEDA. T.M. DE MALAGA

PROMOTOR:
CATERPILLAR CENTRO FORMACION, SLU
CIF 892086206

CONSULTOR:

ARQUITECTO:
JOSE ANTONIO COBO BARO
COL. Nº 340 C.O.A.Ma



MARZO-2023

Pág. 1/8

Código Seguro De Verificación	vys0D3evtuPcjEnKr67izw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	03/08/2023 13:52:30
Observaciones		Página	1/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vys0D3evtuPcjEnKr67izw==		



MODIFICACION Y REFUNDIDO DE PLANES ESPECIALES DE "CATERPILLAR" EN TERRENOS DE STA. ROSALIA-MAQUEDA. T.M. DE MALAGA

7.1 RESUMEN EJECUTIVO

INDICE

RESUMEN EJECUTIVO

- 7.1.A ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION.
- 7.1.B AMBITO TERRITORIAL.
- 7.1.C BALANCE FINAL DE ACTUACIONES.
- 7.1.D CARACTERIZACION Y DELIMITACION DE LA MODIFICACION.
- 7.1.E DEFINICION DEL AMBITO DE LA MODIFICACION.
- 7.1.F ALCANCE DE LA MODIFICACION.
- 7.1.G ETAPAS DE EJECUCION PENDIENTES.
- 7.1.H ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DE LAS ACTUACIONES DE LA MODIFICACION.

Código Seguro De Verificación	vys0D3evtuPcjEnKr67izw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	03/08/2023 13:52:30
Observaciones		Página	2/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vys0D3evtuPcjEnKr67izw==		



7.1 RESUMEN EJECUTIVO

Según lo previsto en el Artículo 62 ‘Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística’ de la Ley 7/2021 (LISTA) de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y Artículo 94 ‘Trámite de Información Pública’ punto 5, del proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021; la Innovación por Modificación de Planes Especiales “Caterpillar” debe incorporar un resumen ejecutivo que contenga los objetivos, finalidad y determinaciones del mismo, de modo que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación.

7.1.A ANTECEDENTES Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION.

La sociedad mercantil Caterpillar al objeto de conseguir los fines y sus objetivos empresariales, en 1999, tramita un documento 1º de Plan Especial (en adelante PE-1999) para la declaración de utilidad pública de sus edificaciones circunscrito a un ámbito de actuación de 26.350 m2 de parcela, dentro de la ‘Finca La Candelaria’, aprobado definitivamente con fecha 06/05/1999.

Posteriormente, el 27/11/2008 se aprueba definitivamente un documento 2º de Plan Especial (en adelante PE-2008) en la ‘Finca La Candelaria’ (con texto refundido de 2009 y publicación en BOP de 27/05/2010), contemplando una superficie de 614.656 m2 de terrenos clasificados entonces como suelo no urbanizable común.

Por último, durante 2015 comienza a redactarse un documento 3º (en adelante PA-2019) denominado en principio “Plan Especial en Suelo No Urbanizable en Finca ‘Virgen del Carmen’, Santa Rosalía-Maqueda (Málaga)”, sobre un ámbito de 192.059 m2 (200.541 m2 según levantamiento) de terrenos clasificados como suelo no urbanizable usos especiales (S.N.U.U.E.), de acuerdo a la “Modificación estructural nº6 del PGOU de Málaga relativa a re-delimitación de la zona de SNU de Usos Especiales 1 de Demostración de Maquinaria”. Al no sobrepasar un ámbito de 50 Ha, finalmente se tramita como “Proyecto de Actuación”, siendo aprobado con fecha 05/03/2019.

La *procedencia* de este nuevo documento viene señalada por reiteradas peticiones de técnicos de la administración municipal, referente a la necesidad de *refundir* todos los instrumentos de planeamiento promovidos por la sociedad ‘Caterpillar Centro de Formación, S.L.U.’ (en adelante Caterpillar CF) en uno único, de manera que se formalice un cuadro comparativo, a modo de *‘balance’*, de las distintas edificaciones y actuaciones ya realizadas frente a aquellas otras aún pendientes de ejecución.

Por otra parte la *procedencia* de este nuevo documento viene también a cumplimentar el requerimiento de Caterpillar en cuanto a la actualización de su programa funcional de necesidades, en base a las actuaciones aún no realizadas pero previstas en los instrumentos de ordenación urbanística, para proceder así a la necesaria re-definición de títulos o epígrafes, y asumir así los compromisos asumidos contra el cambio climático, esto es:

- el impulso de la transición energética mediante el fomento de energías renovables en todas sus instalaciones;
- así como el cambio en el modelo de producción conforme a las necesidades derivadas de las nuevas tecnologías de aplicación en la maquinaria, los procedimientos y los servicios.

7.1.B AMBITO TERRITORIAL.

El PE-1999 queda circunscrito a un ámbito de actuación de 26.350 m2 de terreno dentro de la parte sur-central de la ‘Finca La Candelaria’ desde su acceso. El PE-2008 abarca un área con una superficie de 614.656 m2 de terrenos comprendidos por el resto de la ‘Finca La Candelaria’, contemplando, además de las ya existentes, un conjunto de edificaciones e instalaciones nuevas previstas en esta zona.

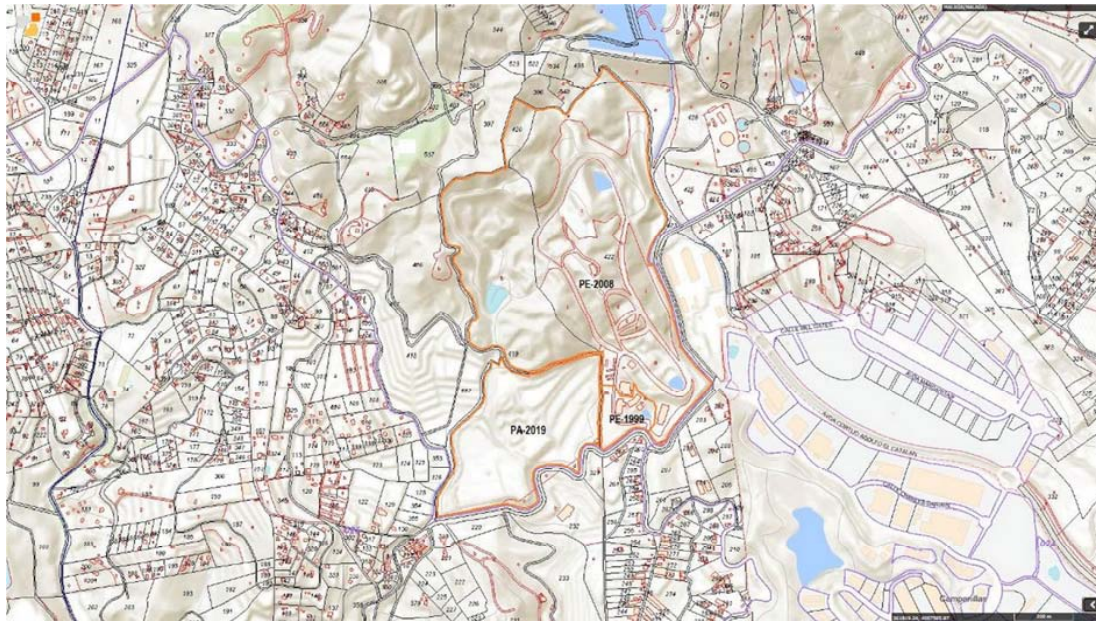
Y por último, el PA-2019 se redacta sobre un ámbito parcial de 200.541 m2 de terrenos situados en la franja sur de la parcela, colindante a la zona principal de edificaciones en el Oeste de la ‘Finca La Candelaria’, para la declaración de utilidad pública e interés social de edificaciones, instalaciones y pistas para máquinas previstas en esta zona.

La diferencia entre el ámbito total de los planes aprobados y el grafiado en planos del documento, obedece a la merma resultante tras descontar las cesiones por viario y rotondas del PGOU.

El ámbito espacial de estos planes y documentos de ordenación (PE-1999; PE-2008; y PA-2019) sobre las Fincas ‘La Candelaria’ y ‘Virgen del Carmen’ propiedad de la sociedad ‘Caterpillar Centro de Formación, S.L.U.’, queda definido y delimitado en el plano correspondiente de la documentación gráfica teniendo en cuenta que la diferencia entre el ámbito total de los Planes aprobados y el grafiado en planos actualizados obedece a la merma resultante tras descontar las cesiones por viario y rotondas del Plan General vigente. Teniendo en cuenta esta observación, el ámbito de los planes aprobados en su día es el grafiado en la ilustración que sigue:

Código Seguro De Verificación	vys0D3evtuPcjEnKr67izw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	03/08/2023 13:52:30
Observaciones		Página	3/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vys0D3evtuPcjEnKr67izw==		





Ámbito de los Planes sobre el parcelario del T.M. de Málaga. Fuente ilustración I-6: Propia, sobre base S.E. Catastro

7.1.C BALANCE FINAL DE ACTUACIONES.

Para poder formalizar el balance de las actuaciones realizadas respecto a las previstas y aprobadas aún por ejecutar, se ha formalizado un 'inventario de actuaciones' basado en la vista aérea de la propiedad de Caterpillar CF, en el que queda señalado su emplazamiento y características. Estas actuaciones inventariadas son:

Actuación	Nombre / Descripción
1)	Casa comedor (Cortijo)
2)	Auditorio, vestíbulo previo y aseos
3)	Aulas A1-A2, A3-A4, y almacén en sótano
4)	Aulas A5-A6, y almacén; Oficina de 'Service Training'; y, Bajo cubierta.
5)	Oficina principal / Edificio administrativo
6)	Laboratorio
7)	Nave taller y formación técnica
8)	Depósito de agua contra incendios
9)	Gradas
10)	Pista demostraciones y zona acopios
11)	Ampliación casa-comedor
12)	Plataforma exposición de máquinas y energía
13)	Centro de promociones postventa; Customer Solution Center (CSC)
14)	Cabina para práctica con motor-marino
15)	Tienda productos CAT / CAT Merchandise Center
16)	Zona demostraciones con material rocoso
17)	Zona descarga áridos demostraciones
18)	Pérgola cubierta / Canopy
19)	Caseta de control de acceso
20)	Caseta I de transformador y grupo
21)	Caseta II de transformador y grupo
22)	Caseta de surtidores de combustible
23)	Nave de ensayo de maquinaria / Machine testing
24)	Zona de demostración de máquinas
25)	Zona de demostración de cantera
26)	Zona de prácticas de palas cargadoras
27)	Zona de prácticas de bulldozer, etc.
28)	Zona de prácticas de nivelación 'GPS'
29)	Zona Demo nivelación camino

Código Seguro De Verificación	vys0D3evtuPcjEnKr67izw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	03/08/2023 13:52:30
Observaciones		Página	4/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vys0D3evtuPcjEnKr67izw==		





Vista general del inventario de edificaciones/instalaciones Caterpillar CF. Fuente ilustración I-8: Propia sobre Google Earth

Código Seguro De Verificación	vys0D3evtuPcjEnKr67izw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	03/08/2023 13:52:30
Observaciones		Página	5/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vys0D3evtuPcjEnKr67izw==		



Así el 'balance final de actuaciones' queda sintetizado en dos tablas, una por cada una de las dos Fincas ('La Candelaria' y 'Virgen del Carmen'), en las que en distintas columnas se describe la superficie prevista aprobada en los distintos planes y documentos de ordenación, mientras que en la última figura la superficie construida, de manera que restando ambas magnitudes deducimos finalmente la superficie aún pendiente de ejecutar en cada uno de estos dos ámbitos. Señalar también que esta información se ve complementada con el número del expediente de la licencia que corresponde a cada una de las actuaciones.

Como conclusión tenemos que en la Finca 'La Candelaria' aún quedan por construir 768,90 m2, mientras que en la Finca 'Virgen del Carmen' están pendientes de construirse distintas actuaciones que suman un total de 4.833,23 m2. Todo esto totaliza una superficie total aún por desarrollar y construir de 5.602,13 m2 en la propiedad de Caterpillar CF.

7.1.D CARACTERIZACION Y DELIMITACION DE LA MODIFICACION.

El área ordenada dentro de la propiedad de Caterpillar CF por los distintos planes y documentos precedentes, ha sido objeto de la sucesiva ejecución de los diferentes proyectos que se han ido desarrollando en virtud de las actuaciones de Interés Público aprobadas previamente, y con un alto grado de cumplimiento según ha quedado señalado en el documento de Modificación.

Esto viene a decir, que en la foto actual de la vista aérea de los terrenos el grado de cumplimiento es considerablemente alto, con gran parte de las previsiones de actuaciones ya realizadas, puestas en marcha y en funcionamiento.

No obstante, y sólo en cuanto se refiere a la re-definición del programa funcional y de su contenido acorde a las nuevas necesidades tecnológicas de Caterpillar CF, es necesario replantearse los proyectos aún pendientes de ejecución pero respetando de forma escrupulosa el saldo favorable antes señalado del balance de superficies construidas y ocupaciones aprobadas en su día por los sucesivos planes, a la vez que se actualiza y completa el capítulo de las infraestructuras generales existentes en el ámbito de la propiedad.

La Innovación que se plantea de los instrumentos de ordenación urbanística precedentes, se trata por tanto de una Modificación no significativa ni sustancial, y en ningún caso de una revisión de la ordenación de los planes anteriores.

7.1.E DEFINICION DEL AMBITO DE LA MODIFICACION.

El contenido de la modificación puede resultar algo ambiguo toda vez que no se refiere o concreta a una parte de los ámbitos definidos con anterioridad, sino que se limita al contenido conceptual de las actuaciones por ejecutar, por la necesidad de adaptar estos contenidos al continuo avance de las innovaciones tecnológicas que son el fundamento de la actividad de Caterpillar CF.

La modificación propuesta, como hemos adelantado antes, afecta a la re-definición de aquellos epígrafes que resumen el contenido funcional de las actuaciones aún restantes, de manera que se adapten a las nuevas necesidades de Caterpillar CF en cuanto se refiere a los retos y a los compromisos empresariales asumidos contra el cambio climático, esto es:

- 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.

De esta manera, la re-definición de actuaciones 'edificatorias' pendientes de ejecutar, queda resumida así:

Denominación PREVIA de la actuación	Denominación NUEVA de la actuación
Epígrafes varios	Edificación de Organización + Cubierta acopio áridos
Edificios Formación-Aulas	Edificación de Aprendizaje
Edificios Administración	Edificación Corporativa
Edificios Formación-motores CAT	Edificación de Conocimientos I+D+I
Edificios Expo productos CAT	Edificación Representativa
Edificios Almacén-Oficinas	Edificación de Organización
Edificios de Mantenimiento	Edificación de Tecnología
Edificio para Gradas (demostraciones)	Edificación de Exhibición

Queda así fijada la Modificación del cambio que supone la re-definición 'literal' del listado de las actuaciones pendientes de ejecutar por Caterpillar CF, una vez adaptadas a sus necesidades actuales, pero manteniendo los parámetros urbanísticos preestablecidos.

Código Seguro De Verificación	vys0D3evtuPcjEnKr67izw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	03/08/2023 13:52:30
Observaciones		Página	6/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vys0D3evtuPcjEnKr67izw==		



El ámbito de la Modificación se completa incluyendo también, dentro del apartado de las infraestructuras generales en uso las distintas balsas de agua existentes dentro del ámbito de la propiedad, así como las actuaciones para las nuevas 'infraestructuras generales' previstas.

ACTUACIONES DE INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS	
ACTUACION	DENOMINACION DE LA ACTUACION
I1	Infraestructura de Balsas para Riegos y PCI
I2	Infraestructura de Energía Renovable Fotovoltaica
I3	Infraestructura de Energía Alternativas Combustible No-Fósil y 'Servicios Técnicos'
I4	Mejora Infraestructuras Existentes para Nuevas Tecnologías

7.1.F ALCANCE DE LA MODIFICACION.

En resumen de todo lo hasta aquí expuesto, en base a las tablas/listados elaboradas para cada una de las dos Fincas que componen la propiedad de Caterpillar CF, conteniendo las distintas actuaciones aún no ejecutadas según los programas funcionales contemplados por los diferentes planes aprobados, habíamos concluido la existencia de un saldo favorable de superficie total aún por desarrollar y construir de 5.533,28 m2 en la propiedad, como resultado del balance realizado entre lo previsto y lo ejecutado.

Por otra parte, también habíamos señalado y justificado la modificación 'literal' propuesta en cuanto se refiere al enunciado de las actuaciones aún pendientes de realizar, de manera que éstas no puedan quedar encorsetadas, por así definirlo, en unos títulos de proyectos antiguos y obsoletos que imposibiliten su desarrollo por no responder ya de manera literal al título de destino de las edificaciones que en el futuro se proyecten respecto a las necesidades actuales de Caterpillar CF, y ello debido al elevado ritmo de los avances de las tecnologías implicadas en el sector.

Para ello, y en cuanto a las actuaciones edificatorias se refiere, ha quedado ya definido el nuevo listado de las actuaciones aún pendientes de desarrollarse en los terrenos de Caterpillar CF, ajustado al 'balance' de superficies y ocupaciones que se prevé quedan por construir, todo ello dentro de las distintas "área de movimiento de la edificación" señaladas según las ordenaciones de los documentos precedentes, siguiendo un adecuado criterio de concentración de las edificaciones.

La única construcción fuera del "área de movimiento de la edificación" señalada en el PE-2008, se trata de una instalación prevista en zona de acopios de materiales consistente en una cubierta exenta, sin cerramientos laterales y de estructura metálica atornillada de carácter desmontable, necesaria para la protección de los materiales acopiados de la intemperie. También se prevén ciertas 'actuaciones temporales' en zonas de prácticas y pistas de demostraciones, tales como: carpas, palenques, graderíos transitorios, cubiertas de sombra, aparcamientos, etc. de carácter efímero y desmontables una vez concluidas las actividades que motivaron su necesidad, tras el procedimiento administrativo correspondiente para su instalación provisional.

Por último, y en cuanto se refiere al tema de las infraestructuras generales, se incluyen también 'las balsas' que probablemente por un mero error material, no aparecen incluidas en el capítulo de las infraestructuras existentes del Texto Refundido del PE-2008, en donde las infraestructuras se limitan a las redes siguientes:

- Red de Saneamiento (Fecales);
- Red de Saneamiento (Pluviales);
- Red de Abastecimiento;
- Línea eléctrica Media Tensión;
- Acometidas

Estas Infraestructuras se verán completadas con las nuevas redes de tipología y tecnología de nueva generación.

7.1.G ETAPAS DE EJECUCION PENDIENTES.

Las edificaciones, instalaciones y obras que componen el plan de etapas propuesto en la Modificación, lo integran las etapas de ejecución de las actuaciones aún pendientes de realizar entre las aprobadas por los planes precedentes, que por esta innovación se modifican de enunciado y se refunden. De esta manera, se prevé la ejecución en 4 etapas con un plazo total de 12 años de duración, comenzando a contar desde que sea firme la aprobación definitiva de esta Modificación y Refundido del Planes Especiales de "CATERPILLAR".

Estas Etapas previstas, son las que a continuación se relacionan, con su cómputo de superficies correspondiente, teniendo en cuenta que además de las edificaciones incluyen las obras de infraestructuras previstas:

Código Seguro De Verificación	vys0D3evtuPcjEnKr67izw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	03/08/2023 13:52:30
Observaciones		Página	7/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vys0D3evtuPcjEnKr67izw==		



ACTUACIONES PENDIENTES DE EJECUCION			
ETAPA	ACT. Nº	DENOMINACION NUEVA DE LA ACTUACION	SUP. CONSTRUIDA (m2)
1ª	8	Edificación de Exhibición	372,65
	1	Edificación de Organización+ Cubierta áridos	768,90
2ª	2	Edificación de Aprendizaje	900,00
	3	Edificación Corporativa	103,14
3ª	4	Edificación de Conocimientos I+D+I	2.600,00
	5	Edificación Representativa	400,00
4ª	6	Edificación de Organización	280,06
	7	Edificación de Tecnología	108,53
TOTAL SUP. CONSTRUIDA (m2) PENDIENTE DE EJECUCION			5.533,28

La numeración fijada a las actuaciones junto a las etapas, está referida al orden establecido en la “Tabla de re-definición de actuaciones pendientes de ejecución en Caterpillar CF Málaga, ilustración I-11” del documento.

7.1.H ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO DE LAS ACTUACIONES DE LA MODIFICACION.

En el marco de este estudio económico-financiero, una acción puede definirse como el conjunto de trabajos económicamente indivisibles que cumplen una función técnica precisa y que satisface los objetivos definidos. Hay que señalar que en el ámbito de las actuaciones edificatorias, se han evaluado todas aquellas propuestas renombradas y pendientes aún de ejecución; mientras que en el ámbito de las nuevas infraestructuras previstas, se ha realizado una somera valoración de éstas.

El coste real de las actuaciones se concretará en los proyectos correspondientes que definirán de forma más exacta el contenido y alcance de las obras. Por tanto, se trata de una estimación que habrá de ajustarse mediante los presupuestos de obra de cada actuación, los cuales evaluarán con exactitud su coste económico.

En el caso de las actuaciones previstas para la implantación de las actuaciones edificatorias aún pendientes de desarrollar en el ámbito de la propiedad de Caterpillar CF, éstas representan un coste de 5.985.201,95 €.

Sumando a ello el conjunto de las actuaciones de nuevas infraestructuras propuestas con un coste estimado de 630.500 €, en conjunto representa la inversión total prevista a realizar por Caterpillar CF en su propiedad un coste global de 6.615.701,95 €.

COBO BARO
JOSE ANTONIO
- 28665769H

Firmado digitalmente por COBO BARO JOSE ANTONIO - 28665769H
 Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-28665769H, givenName=JOSE ANTONIO, sn=COBO BARO, cn=COBO BARO JOSE ANTONIO - 28665769H
 Fecha: 2023.03.09 17:17:15 +01'00'

Código Seguro De Verificación	vys0D3evtuPcjEnKr67izw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Aurora Requena Santos	Firmado	03/08/2023 13:52:30
Observaciones		Página	8/8
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/vys0D3evtuPcjEnKr67izw==		

