



72

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Semed

PLAN ESPECIAL

PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL
EN EL PAGO "LOS CAÑAONES" EN BENAJARAFE,
VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)

(DOCUMENTO MODIFICADO IV)



PROMOTOR:

"Panadería Confitería Salvador" S.L.

ARQUITECTO:

MIGUEL A. LORENZO PEINADO

FEBRERO 2016

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION I^{ta}

30 ENE. 2013

DEFINITIVAMENTE



PLAN ESPECIAL

Indice:

0. Justificación del documento.
1. Promotor de la actuación y redactor del documento.
2. Objeto del documento.
3. Descripción de la actividad:
 - 3.1 Situación y emplazamiento.
 - 3.2 Características físicas de los terrenos.
 - 3.3 Situación en el Planeamiento.
 - 3.4 Descripción de la actuación.
 - 3.5 Características jurídicas de los terrenos.
 - 3.6 Afecciones.
 - 3.7 Características socioeconómicas de la actividad.
 - 3.8 Características de las edificaciones
 - 3.8.1 Emplazamiento.
 - 3.8.2 Esquema de funcionamiento y superficies.
 - 3.9 Características de las infraestructuras y servicios públicos.
 - 3.10 Actuaciones complementarias.
 - 3.11 Plazos de ejecución y fases.
4. Justificación y fundamentación:
 - 4.1 Procedencia o necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable.
 - 4.2 Compatibilidad con el Régimen Urbanístico del suelo.
 - 4.3 Condiciones particulares de la actuación
 - 4.4 Justificación de la utilidad pública e interés social.
 - 4.5 No inducción a la formación de nuevos asentamientos.
 - 4.6 Medidas singulares de protección.
 - 4.7 Plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

- 4.8 Obligaciones asumidas por el promotor.
- 4.9 Incidencias Urbanístico-Territoriales y Ambientales y medidas para corrección de los impactos territoriales y ambientales.
- 4.10 Justificación de la Normativa contra Incendios.

5. Estudio económico.

- 5.1 Resumen económico de la inversión
- 5.2 Plazo de la cualificación urbanística de la actuación y obligaciones asumidas por el promotor.

6. Anexo 1: Reportaje fotográfico.

7. Anexo 2: Documentación Catastral.

8. Anexo 3: Suministro eléctrico

9. Anexo 4: Suministro de agua

10. Planos.

1. Situación en el Termino Municipal
2. Situación en el Planeamiento Vigente
3. Plano de parcela: Topografía y superficie
4. Situación en el catastro
5. Afecciones
6. Infraestructuras existentes
7. Dotación de infraestructuras
8. Esquema de la actuación industrial
9. Emplazamiento de la actividad industrial
10. Organización de la zona industrial
11. Distribución interior de la edificación y sección transversal
12. Aula del pan: Distribución y superficies

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

0. Justificación del documento.

El presente documento Modificado III del "PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN EL PAGO "LOS CAÑAONES" EN BENAJARAFE, VÉLEZ-MÁLAGA se redacta con el objeto de adaptar el presupuesto total de la inversión propuesto en el documento anterior a las condiciones actuales demandadas por la actividad propuesta, así como a la corrección de errores por duplicación de partidas de obra y actualización del presupuesto de la edificación por la actualización del módulo por m2. Considerado.

Dichas modificaciones no suponen ninguna alteración sustancial respecto a la actuación planteada en el documento aprobado, ya que se trata principalmente de reducir en 420 m2., la superficie destinada a la actividad administrativa y por lo tanto el presupuesto de ejecución de la edificación.

A continuación se detallan las modificaciones introducidas en cada una de las fases de ejecución respecto al documento anterior:

FASE 1

- Suministro de energía Eléctrica: Se ajusta el presupuesto a actuación concreta
- Actuaciones complementarias:
 - Se elimina el Centro de Transformación por estar incluido en el capítulo de Energía eléctrica.
 - La infraestructura de riego se elimina por estar ya ejecutada y ser una actuación propia del Suelo no Urbanizable.
 - El arbolado se elimina por estar ya ejecutada y ser una actuación propia del Suelo no Urbanizable.
 - El vallado perimetral se elimina por estar ya ejecutada y ser una actuación propia del Suelo no Urbanizable.
 - El acondicionamiento de exteriores se pasa a la Fase 2 ajustando el presupuesto

FASE 2

- Se dedican solo 50 m2. de la edificación a uso administrativo.
- Se actualiza el presupuesto de la edificación.
- Se incorpora el capítulo de acondicionamiento de exteriores, ajustando el presupuesto.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

PLAN ESPECIAL

1. Promotor de la actuación y redactor del documento.

El promotor de la actuación es la empresa *Panadería Confitería Salvador S.L.*, con domicilio fiscal en Ctra. Almería-Málaga nº 150, 29790, Benajárfate, Vélez-Málaga (Málaga) y C.I.F.: B-92.214.063. El redactor del documento es el arquitecto D. Miguel Ángel Lorenzo Peinado, colegiado con el número 408 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

2. Objeto del documento.

El objeto del presente documento es la redacción de un Plan Especial para la implantación de una actividad industrial en suelos clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga como No urbanizables. Según dicho documento en su artículo 364, referente al desarrollo y condiciones de planeamiento en el Suelo No Urbanizable, se establece que las determinaciones del Plan General en dicho suelo son inmediatamente ejecutivas, teniéndose que redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

- d) *"Establecimiento de usos que, autorizados por el Plan General, supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él. En particular, los campamentos turísticos, las industrias, de gran tamaño y las grandes dotaciones como complejos deportivos o hipermercados, están sujetos a este precepto. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, urbanización, etc., exige la redacción de un Plan Especial."*

3. Descripción de la actividad:

3.1 Situación y emplazamiento.

El área objeto del presente Plan Especial se encuentra situada al sur de la provincia de Málaga en el término municipal de Vélez-Málaga. Dentro de éste, se sitúa en la zona suroeste, muy próxima al límite con el Término municipal del Rincón de la Victoria.

El acceso a la finca se realiza desde la pedanía de Benajárfate por la carretera "Camino de Benajárfate Alto", en dirección norte desde la Carretera Nacional 340.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE



Situación en el Término Municipal.

Así, los suelos sobre los que se pretende la actuación se encuentran situados en la barriada de Benajárfate, en el denominado pago de "Los Cañones" o "Los Ruices" y se corresponden con la parcela catastral nº: 845 del polígono 32, con una superficie de **46.281 m²**., y la parcela catastral DS BENAJARAFE (PB) 127, con una superficie de suelo de **254 m²**., y una superficie construida de 394 m².



Fotografía aérea

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

3.2 Características físicas de los terrenos.

La superficie real de la parcela sobre la que se plantea la actuación industrial (parcela catastral nº: 845 del polígono 32) es de 47.784,14 m².m²., y es de forma irregular, con una topografía accidentada con pendiente en la dirección sur y una diferencia de cotas entre el punto norte y sur de 28 m.

El relieve original del suelo se encuentra muy transformado ya que hace al menos diez años se realizaron unos movimientos de tierra en las fincas situadas en la zona norte que dieron lugar a dos bancales de grandes dimensiones.

La parcela linda al norte con la parcela 201, al este con la parcela catastral 205 en la que está incluido un camino de dirección sur-norte por el que se da acceso a la parcela, al sur con la vía pecuaria "Vereda del camino de Benajárfate" o vereda del "Camino Viejo de Málaga por Chilches" y al oeste con fincas privadas.

En la actualidad los suelos se encuentran completamente desprovistos de arbolado así como vegetación en general, excepto algún tipo de matorral que han aparecido de forma espontánea en el bancal superior, no habiéndose realizado ningún tipo actividad agrícola.

Respecto a la parcela con datos de localización catastral DS BENAJARAFE (PB) 127 de superficie 254 m², hay que decir que se encuentra prácticamente colmatada por edificación.

3.3 Situación en el Planeamiento.

3.3.1 Situación en el planeamiento a nivel supramunicipal (Plan de Ordenación Territorial de la Axarquía)

Los suelos objeto del Plan Especial se encuentran clasificados en el Plan de Ordenación Territorial de la Axarquía como Suelo No Urbanizable Común, no encontrándose afectados por ningún Espacio Protegido o Lugar de Importancia Comunitaria, ninguna protección de Recursos o Riesgos ni Espacios Libres de Interés Comarcal.

30 ENE. 2013

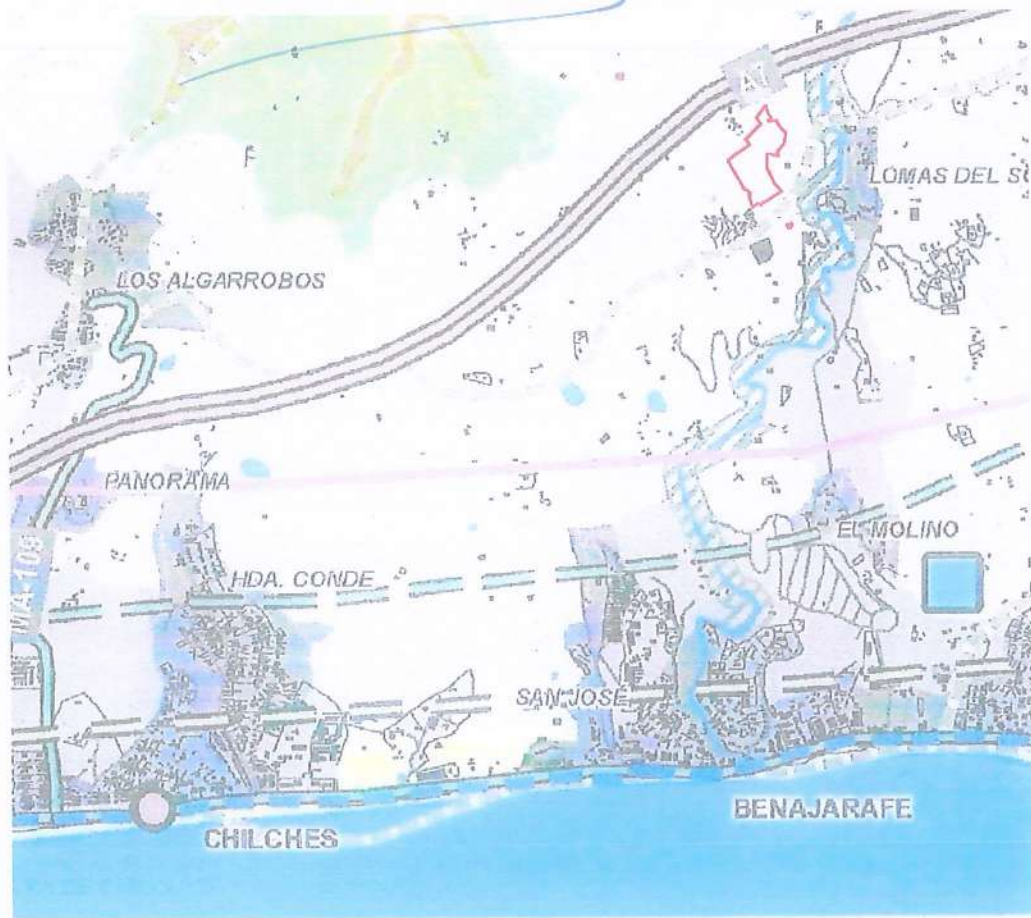
DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado

arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)

Tel.: 617 444 986



Plan de Ordenación del Territorio

3.3.2 Situación en el planeamiento municipal (Plan General de Ordenación)

El Plan General de Ordenación vigente clasifica la parcela como Suelo No Urbanizable Natural o Rural, Simple. En dichos suelos están permitidos como Uso Compatible el de Gran Industria según el artículo 368 en su punto 5, definiéndose ésta como *“complejos industriales que, aún siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos por razón de su dimensión, una vez conseguida la declaración de interés social”*.

También se definen en dicho artículo en su punto 7 como usos compatibles: *“las grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará a la Normativa Medioambiental.”*

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

3.5 Características jurídicas de los terrenos.

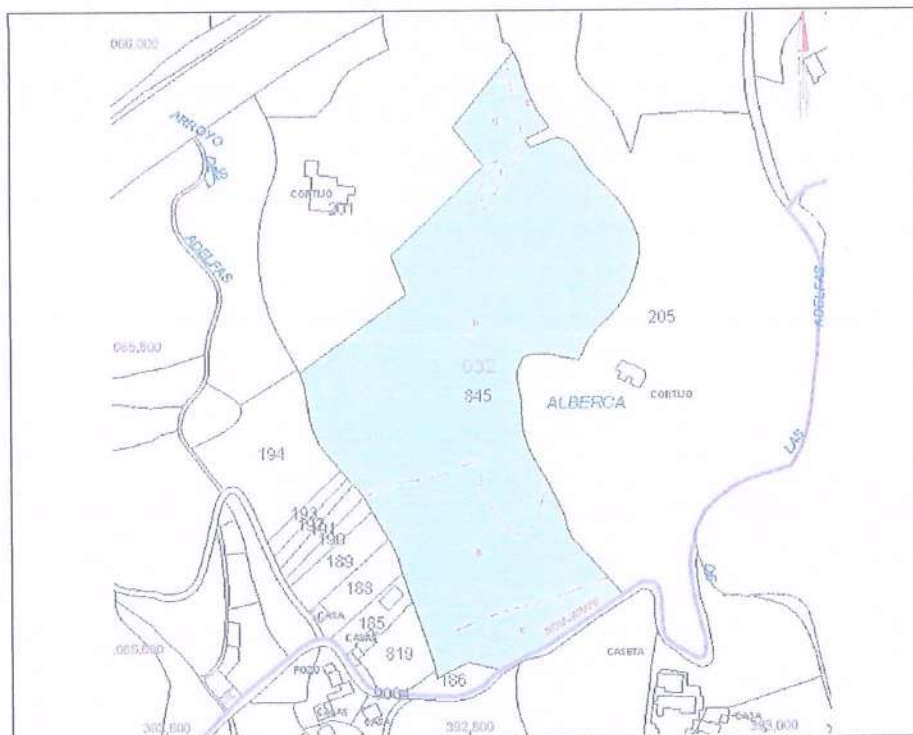
Los terrenos sobre los que se proyectan las actuaciones son propiedad de Dña Mercedes Montosa Ruiz, la cual los cede a la sociedad "Panadería Confitería Salvador S.L." promotora de la actuación.

Así, la finca sobre la que se proyecta la actuación industrial se corresponde con las finca catastral nº: 845 del polígono 32, (Escritura de agrupación de fincas rústicas, protocolo 1.062 del Notario de Vélez-Málaga D. Juan Deus Valencia, de fecha 16 de julio de 2010).

Dicha parcela quedará recogida como inedificable tras la Licencia de Obras para futuras parcelaciones y segregaciones según se establece en el artículo 377 del Plan general de Ordenación.

Cuadro de parcelas Catastrales afectadas por la actuación industrial:

POLÍGONO	Nº PARCELA	SUPERFICIE DE SUELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA	REFERENCIA CATASTRAL
32	845	46.281m2.	0	29094A0320084500000U



Situación en el Catastro

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Así mismo, la superficie afectada por la vía pecuaria se mantendrá fuera de los límites de la actuación.

3.7 Características socioeconómicas de la actividad.

3.7.1 Características socioeconómicas

La actividad a la que se destina la actuación es la de fábrica de pan y productos de repostería. Dicha actividad se enmarca en la Categoría 10.5 del Anexo I de la Ley Integrada de la Calidad Ambiental correspondiente a las instalaciones de las Categorías 10.3 y 10.4 que se mantienen por debajo de los umbrales señalados en ellas.

Así, las Categorías 10.3 y 10.4 quedan definidas de la siguiente manera:

- Categoría 10.3: Instalaciones para el tratamiento y transformación de las siguientes materias primas con destino a la fabricación de los siguientes productos alimenticios:
 - a) Animal
 - b) Vegetal: De una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 Toneladas/día (valor medio trimestral)
- Categoría 10.4: Instalaciones para el envasado de productos procedentes de las siguientes materias primas:
 - a) Animal
 - c) Vegetal: Con una capacidad de producción de productos acabados superior a 300 Toneladas/día (valor medio trimestral)

Según la Ley Integrada de la Calidad Ambiental la Categoría 10.5 del Anexo I estará sometida a la obtención de la correspondiente "Calificación Ambiental", cuya tramitación y resolución del procedimiento corresponde al Ayuntamiento.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

3.7.2 Descripción de la actividad.

Como ya se ha mencionado, la actividad que se pretende llevar a cabo en la parcela es la de fabricación de pan y productos de repostería, dos producciones que aunque pertenecen al mismo ramo de alimentación, sin embargo siguen dos cadenas de producción independientes, aunque con procesos de producción similares.

Así, en el proceso de fabricación del pan se precisa de los siguientes fases de forma continuada: Amasado, fermentación, corte, horneado, enfriamiento, envasado y expedición. Todo este proceso se puede realizar de forma manual, lo que permite la fabricación de diferentes modalidades de pan o de forma mecanizada mediante líneas de bandejas para la fabricación de pan convencional.

Respecto a la fabricación de productos de bollería y repostería se necesitará igualmente una primera fase de amasado y preparación, para pasar a las fases de fermentación, horneado, congelación y envasado.

Es muy importante el almacenamiento en cámaras frigoríficas de parte de los artículos elaborados, por lo que la función de refrigeración final será fundamental, ocupando una gran superficie de la actuación.

Respecto a las actividades a desarrollar en el exterior hay que tener en cuenta el transporte de los productos mediante camiones de mediano tamaño que deberán poder circular, maniobrar y aparcar en el interior de la finca.

Por otro lado, los aparcamientos mínimos para la actividad según la normativa municipal son de 75, a razón de 1 plaza cada 50 m² construidos y se localizarán repartidos en el bancal superior, bajo una masa de árboles continua que evite su visualización, así como en la parte posterior de la edificación en una zona de nula visibilidad.

3.7.3 Valores naturales y espacios Naturales Protegidos.

El entorno en el que se propone la actuación no está ubicada en ninguna zona de Interés Comunitario ni en Hábitats de Interés Comunitario, de acuerdo con la Ley 42/2007 del patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

La actuación tampoco afecta a Espacios Naturales Protegidos ni existen afecciones a especies de flora y fauna amenazadas inscritas en los Catálogos de Protección. Tampoco existen árboles singulares ni montes inscritos en el Catalogo de Montes de Andalucía según la Ley 2/92 Forestal de Andalucía y Decreto 208/97 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Forestal.

No obstante, el promotor de la actuación se compromete a cerciorarse mediante la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

cada materia, de que antes de iniciar los trabajos no existen elementos de fauna a los que se les pueda causar molestias o alteraciones en el hábitat o a la especie.

En el caso de localización de alguna especie, se recogerá y trasladará a zonas cercanas que sean potencialmente favorables para su desarrollo.

3.8 Características de las edificaciones

3.8.1 Descripción y emplazamiento.

Para el desarrollo de la actividad se plantea la construcción de una nave principal en la que se llevarán a cabo las labores de almacenaje, amasado, cocción refrigeración y envasado. A este edificio principal se le adosa otro edificio secundario de menores dimensiones en el que se localizan las dependencias destinadas a administración y personal.

Como ya se ha mencionado en la descripción de la finca, ésta está compuesta por dos banales de grandes dimensiones consecuencia de movimientos de tierra realizados con anterioridad; es por ello que la edificación se localiza en el banal superior, en las zonas en las que se prevé que el terreno natural se encuentra próximo a la rasante del terreno, dejando el resto del banal como zona de circulación de vehículos y aparcamientos.

Puesto que las zonas no afectadas por la actuación han de arbolarse, el banal inferior se destinará a la plantación de una gran masa arbórea dedicada a la explotación de árboles frutales, lo cual ayudará a la reducción del impacto visual de los movimientos de tierra realizados.

Las actuaciones dedicadas a la plantación de árboles, ya sean frutales como explotación agrícola, lineales para la reducción de impactos visuales u ornamentales así como las zonas de circulación de vehículos y aparcamientos se realizarán dentro de los límites definidos por el vallado obligatorio de la finca. Dicho vallado queda definido el plano nº8 "Esquema de la Actuación" y no invade la zona afectada por la Vía Pecuaria, por lo que no sería necesario solicitar autorización para realizar plantaciones en la misma.

La edificación se plantea como un cuerpo principal compuesto por tres naves longitudinales de 12 metros de ancho por 48 m de largo y 8.50 metros de alto que constituirá el módulo de producción. Cada una de las naves se destinará de forma independiente a la fabricación de pan de forma manual, mediante líneas de bandejas y a bollería-repostería. A continuación como continuación de dichas naves se colocarán las zonas de envasado y cámaras frigoríficas.

Esta edificación principal estará arropada por unos volúmenes de edificación de menor altura que darán servicio al módulo de producción. Así, en el extremo occidental de las naves se colocarán los almacenes de materias primas y en el extremo oriental los muelles de carga y administración, que de cara al acceso de la finca controlará la salida de mercancías.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Rematando el edificio en su extremo oriental a continuación del módulo de cámaras frigoríficas se colocarán los muelles de carga de camiones con suficiente espacio en el exterior para la maniobrabilidad de estos.

El resto de la parcela no ocupada por la edificación que son suelos inestables como consecuencia del relleno con los movimientos de tierras, se destinará a aparcamiento de vehículos.

En el banca'l superior la zona exterior situada al este del edificio principal estará destinada a movimiento y aparcamiento de camiones de transporte de mercancías.

3.8.2 Esquema de funcionamiento y superficies.

Esquema de funcionamiento:

Respecto al funcionamiento del edificio se pueden distinguir tres bloques claramente diferenciados que son: la zona de producción, la zona de administración y la zona de cámaras frigoríficas.

En el módulo de producción que es el de mayores dimensiones se elaborarán productos de panadería y repostería que seguirán cadenas de fabricación independientes. Este módulo se formalizará en tres naves rectangulares de dimensiones 12 m. x 48 m., que permita de forma lineal la ubicación de todo el proceso productivo.

Así, dicha cadena de producción en el caso de los artículos de panadería estará compuesta por las siguientes áreas dispuestas de forma continuada: Almacén de materias primas, zona de amasado, zona de fermentación y parado de fermentación, zona de corte, horno, cámara de enfriamiento zona de envasado, zona de expedición, túnel de congelación, zona de envasado climatizado, almacén de congelación y ya en el exterior muelles de carga.

En el caso de repostería la cadena de producción se compone de las siguientes áreas: amasado, fermentación, horneado, congelación, envasado y cámara frigorífica.

La previsión de personal en cada una de las áreas es la siguiente:

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

ÁREA	Nº de trabajadores
Zona de instalaciones y mantenimiento	
Taller de mantenimiento	3 p.
Zona de materias primas	
Almacén de Materias Primas 1	1 p.
Almacén de Materias Primas 2	1 p.
Almacén de Materias Primas 3	1 p.
Almacén de Materias Primas 4	1 p.
Zona de producción de pan	
Cadera de pan convencional	4 p.
Laboreo de pan	4 p.
Fermentación pan 1	-----.
Fermentación pan 2	-----.
Fermentación pan 3	-----.
Fermentación pan 4	-----.
Horneado de pan	3 p.
Zona de producción de bollería y pastelería	
Laboreo de pastelería y bollería	4 p.
Fermentación de bollería	1 p.
Congelación de bollería	-----.
Descongelación de bollería	-----.
Lavado	1 p.
Horneado de pastelería y bollería	4 p.
Zona de envasado y pedidos	
Envasado de pastelería	4 p.
Envasado de pan	4 p.
Lavado de bandejas	1 p.
Preparación de pedidos	5 p.
Control de pedidos	2 p.
Cartonaje	1 p.
Zona de cámaras y muelles de salida	
Mantenimiento y Limpieza	3 p.
Cámara frigorífica 1	2 p.
Cámara frigorífica 2	2 p.
Cámara frigorífica 3	2 p.
Cámara frigorífica 4	2 p.
Muelle de salida 1	2 p.
Zona de administración y personal	
Administración	10 p.
Transporte	
Reparto de mercancías	20 p.
Total personal:	90 p.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto
C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986

Las superficies útiles en cada una de las áreas o departamentos son las siguientes:

SALAS	Superficie Útil.
Zona de instalaciones y mantenimiento	
Instalaciones	
Taller de mantenimiento	12,00 m2.
Fluidos	15,00 m2.
Zona de materias primas	
Almacén de Materias Primas 1	33,00 m2.
Almacén de Materias Primas 2	33,00 m2.
Almacén de Materias Primas 3	33,00 m2.
Almacén de Materias Primas 4	33,00 m2.
Distribuidor de Materias Primas	104,50 m2.
Zona de producción de pan	
Cadena de pan convencional	593,75 m2.
Laboreo de pan	223,15 m2.
Fermentación pan 1	15,15 m2.
Fermentación pan 2	15,15 m2.
Fermentación pan 3	15,15 m2.
Fermentación pan 4	15,15 m2.
Horneado de pan	223,15 m2.
Zona de producción de bollería y pastelería	
Laboreo de pastelería y bollería	223,15 m2.
Fermentación de bollería	15,15 m2.
Congelación de bollería	15,15 m2.
Descongelación de bollería	15,15 m2.
Lavado	48,00 m2.
Horneado de pastelería y bollería	186,00 m2.
Zona de envasado y pedidos	
Envasado de pastelería	109,60 m2.
Envasado de pan	200,40 m2.
Lavado de bandejas	14,50 m2.
Distribuidor	51,40 m2.
Cartonaje	105,00 m2.
Zona de cámaras y muelles de salida	
Cámara frigorífica 1	105,00 m2.
Cámara frigorífica 2	105,00 m2.
Cámara frigorífica 3	105,00 m2.
Muelle de salida	158,30 m2.
Zona de administración y personal	
Sala de personal	m2.
Administración	40,35 m2.
Total Útil :	2.875,50 m2.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Las superficies construidas por áreas y total de la intervención sería la siguiente:

ÁREA	Superficie Construida
Zona de instalaciones y mantenimiento	42,71 m2.
Zona de materias primas	332,29 m2.
Zona de producción de pan	1.180,55 m2.
Zona de producción de bollería y pastelería	558,24 m2.
Zona de personal	217,11 m2.
Zona de envasado y pedidos	354,50 m2.
Zona de cámaras y muelles de salida	716,37 m2.
Zona de administración	50,00 m2.
TOTAL :	3.451,77 m2.

3.9 Características de las infraestructuras y servicios públicos.

- Red viaria:

El acceso a la finca se produce desde la carretera Camino de Benjarafe Alto en dirección norte, que tiene su origen en la Carretera Nacional 340 desde barriada de Benjarafe. En esta carretera al llegar al arroyo "Adelfas" a unos dos kilómetros, aparece a la izquierda la desviación de un camino privado que lo cruza para llegar a la vía pecuaria "Camino Viejo de Málaga por Chilches". Este camino no tiene continuidad por lo que da servicio únicamente a las fincas colindantes, terminando en la finca de la actuación y en una vivienda situada por encima de esta que tiene servidumbre.

El camino desde la bifurcación de la carretera "Camino de Benjarafe Alto" se encuentra asfaltado hasta la finca, con dos tramos claramente diferenciados.

El primer tramo hasta el arroyo "Adelfas" se ha ejecutado recientemente y se encuentra en unas condiciones muy buenas con una anchura de vial de 5 metros, sin embargo a partir del arroyo las condiciones del vial cambian ya que el presenta la misma calidad de ejecución, se estrecha y además, presenta un trazado más sinuoso, sin embargo, las condiciones se consideran adecuadas para el tránsito de vehículos previsto.

Ante cualquier actuación de mejora del vial en la zona de afección del Arroyo de las Adelfas, el promotor se compromete a tramitar previamente la correspondiente autorización por parte de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986



Vista hacia el sur del tramo desde la carretera "Camino de Benajafe Alto"
hasta el arroyo "Adelfas"



Vista hacia el norte del vial desde la carretera "Camino de Benajafe Alto"
hasta el arroyo "Adelfas"

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE



Vista del trazado curvo del camino desde el arroyo "Adelfas"



Vial desde el cruce de la vía pecuaria hasta la finca

3 0 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

- Saneamiento :

Drenaje de aguas superficiales:

El drenaje superficial de las aguas pluviales se realiza de forma natural por filtración hacia la vaguada en la que se encuentra la finca aunque su topografía original se encuentre enormemente transformada por los movimientos de tierra realizados.

Es importante destacar la existencia de un gran colector de drenaje de aguas superficiales situado en el extremo norte de la finca y que atraviesa la autovía A-7, para evacuar las aguas superficiales recogidas en los suelos situados al norte de esta. Dicho colector vierte las aguas directamente sobre la finca en lo que era originalmente la vaguada. No obstante, del estado actual del colector se deduce que hasta la fecha no se ha evacuado ningún tipo de aguas a través de él, por lo que se deduce que no se producen embalses de agua al otro lado de la autovía que necesiten drenarse a través del colector, sino que estas aguas se filtran por debajo de la autovía buscando la antigua vaguada.

No obstante, la edificación que se plantea dejará libre el espacio de evacuación del colector y por lo tanto el espacio correspondiente a la antigua vaguada.



Colector de drenaje por debajo de la autovía

Igualmente por debajo de la vía pecuaria existe un colector que recoge las aguas superficiales por encima de esta y las vierte por debajo hasta llegar al arroyo "Adelfas".

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)

Tel.: 617 444 986



Colector de drenaje bajo la vía pecuaria

Saneamiento de aguas residuales:

El proceso de producción de pan no genera vertidos de aguas residuales, por lo que estas serán las producidas principalmente por las dependencias destinadas a aseos y duchas de personal, que se estima que tengan un caudal medio de servicio de 10 litros trabajador/día, por lo que la generación de aguas residuales será de 1.000 litros día.

Por tratarse de suelo no urbanizable la finca carece de servicio de saneamiento. No obstante, se prevé la instalación de dos equipos de depuración, uno para el tratamiento de aguas grises procedentes de lavabos y duchas y otro de oxidación total para el tratamiento de los residuos procedentes de los inodoros.

Las aguas grises recuperadas se reutilizarán para las cisternas de los inodoros o riego, lo que supondrá un ahorro de agua. El sistema de recuperación de aguas grises llevará incorporado un depósito para la acumulación de las aguas tratadas conectado a una bomba que permitirá la distribución de las aguas limpias.

Este sistema requerirá la comprobación periódica de los filtros, la evacuación de los fangos acumulados en exceso y la revisión de los niveles de cloro.

Las características de la instalación serán:

Volumen del depósito (l.)	Tubería (mm.)	Diámetro (mm.)	Longitud (mm.)
4.000	90	1.500	2.750

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Equipamiento	3.451 m2c.	3,5 l/m2, día	12.078,5 litros
--------------	------------	---------------	-----------------

Las dimensiones interiores de los depósitos para el consumo y para extinción de incendios serán de serán 3 m. x 3 m. x 1,5 m.

Respecto a la reserva de agua para el mantenimiento de las zonas de jardinería, se considera la siguiente:

Zona Jardinería	10.000 m2.	5 l/ m2, día	50.000 litros
-----------------	------------	--------------	---------------

Dicha reserva se considera incluida en la reserva para el riego de la explotación de árboles frutales, la cual, no procederá de la red general de abastecimiento.

Respecto al caudal necesario procedente de la red general de abastecimiento, se presenta copia del certificado emitido por la Empresa Suministradora, informando favorablemente sobre dicho suministro (Anexo 4).

Respecto al trazado de la acometida de agua por encima de la vía pecuaria, por tratarse de una ocupación de la misma, regulada en los artículos 46 y s.s. del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se procederá a la tramitación del correspondiente Expediente de Ocupación, al que se le aplicará lo establecido en los artículos 11 y s.s. de la Ley 8/1997, de 23 diciembre.



Armario de acometida de agua.

Para el riego de la plantación de árboles se usará agua procedente de un pozo existente en la parcela catastral nº344 del polígono 27, junto al la vía pecuaria "Camino Viejo de Málaga por Chilches".

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE



Caseta junto a la vía pecuaria donde está ubicado el pozo

Actualmente dicho pozo abastece de agua un depósito situado en la parcela catastral nº 344, de 1.000.000 m³. destinada al riego agrícola.

Respecto al trazado de la tubería de agua desde el pozo hasta el depósito por encima de la vía pecuaria, por tratarse de una ocupación de la misma, regulada en los artículos 46 y s.s. del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se procederá a la tramitación del correspondiente Expediente de Ocupación, al que se le aplicará lo establecido en los artículos 11 y s.s. de la Ley 8/1997, de 23 diciembre.

El riego de la plantación se realizará mediante una instalación de riego por goteo bombeada desde el citado depósito.

Tanto el pozo, el depósito como las fincas en las que se encuentran, así como las fincas por las que transcurrirá el trazado de tuberías que suministrarán agua a la plantación son propiedad de Dña Mercedes Montosa Ruiz, la cual cede el correspondiente uso y servidumbres a la sociedad "Panadería Confitería Salvador S.L." promotora de la actuación.

Para el aprovechamiento de las aguas subterráneas procedentes de dicho pozo se dispondrá de la preceptiva autorización, poniéndose en conocimiento de la correspondiente organismo competente en materia de Dominio Público Hidráulico el trasvase de caudal de una parcela a otra.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986

- Energía eléctrica:

La previsión de potencia estimada para la actuación es de 467kw., a razón de 125w/m2 construido según estipula el Reglamento electrotécnico de Baja tensión.

Realizada consulta a la empresa suministradora de energía eléctrica "Sevillana Endesa" respecto a la capacidad de suministro y punto de conexión, esta ha contestado de forma favorable, indicando que la conexión ha de ser entrada/salida en la Línea de Media Tensión Añoreta, de la subestación Rincón de la Victoria (se aporta documentación en anexo).

Puestos en contacto con los técnicos de zona de Endesa, estos han indicado que la conexión se ha de realizar con entrada/salida desde la línea que atraviesa de norte a sur la finca catastral nº109, situada al otro lado del arroyo "Adelfas".

Desde ese punto se sustituiría la línea que actualmente suministra al centro de transformación nº 3428 situado en la parcela catastral nº186, convirtiéndola en entrada/salida y desviándola hacia la finca de la actuación desde su cruce con el camino de acceso en dirección norte.



Poste desde el que se ha de hacer la conexión y línea a sustituir

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto
C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986



Poste junto al camino donde se realizará la bifurcación a la finca y al centro de transformación existente.



Centro de transformación en la parcela catastral nº186

La conexión a la parcela se realizaría por lo tanto en alta tensión, mediante red aérea con postes de doble brazo, colocándose un centro de transformación en el bancal superior de la finca en su lindero este, de forma que tenga acceso desde el exterior.

La conexión desde el centro de transformación hasta el edificio se realizaría mediante red enterrada.

Las fincas por las que transcurre el trazado de la línea que suministra al centro de transformación nº3428, así como las afectadas por el nuevo trazado son propiedad de Dña Mercedes Montosa Ruíz, la cual los cede el

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

correspondiente uso y servidumbres a la sociedad "Panadería Confitería Salvador S.L." promotora de la actuación.

Respecto al trazado de la nueva línea de Alta Tensión por encima de la vía pecuaria "Vereda del Camino de Benajárfate a Vereda del Camino Viejo de Málaga por Chilches" por tratarse de una ocupación de la misma, regulada en los artículos 46 y s.s. del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se procederá a la tramitación del correspondiente Expediente de Ocupación, al que se le aplicará lo establecido en los artículos 11 y s.s. de la Ley 8/1997, de 23 diciembre.

La localización exacta de la Línea de Alta Tensión así como la superficie de ocupación de la vía pecuaria quedará definida en el correspondiente Proyecto de Electrificación.

- Telecomunicaciones:

La red de telecomunicaciones de la zona es un tendido aéreo de telefonía que da servicio tanto a la urbanización Ladera del Mar como la barriada "Los Ruices" y a las edificaciones que existen en el entorno. Desde dicha red se realizaría la conexión de telefonía de la actuación industrial.

- Basuras:

Debido a la proximidad de la urbanización "Ladera del Sol" y la barriada "Los Ruices", existe servicio de recogida de basuras en la zona, no obstante, junto con el proyecto de ejecución definitivo se redactará un Plan de Gestión y Eliminación de residuos sólidos generados por la actividad..



Servicio de limpieza en la vía pecuaria

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Según el artículo 397 de Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga, las actividades que superen los 1.000 m² construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones que cuente con la evaluación de impacto Ambiental, cuyo contenido se ajuste al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.L. 1.302/1.986, por lo que dichos documentos se adjuntan a este.

3.10 Actuaciones complementarias.

En cumplimiento del artículo 375 del plan General de Ordenación Urbana referido a las condiciones generales de edificación en Suelo No Urbanizable, se realizarán las siguientes obras complementarias:

- a) Se realizará un cerramiento de la finca según se indica en la documentación gráfica. En la zona sur de la actuación el vallado se mantendrá en el arranque superior del talud de forma que no se producirá una ocupación de la vía pecuaria, ya que esta tiene su límite a medio talud.

El vallado estará compuesto por una parte ciega de su zona inferior que no superará los 80 cm. de altura medido desde el exterior. Por encima de esta altura se completará con un "cerramiento transparente" consistente en una reja o malla metálica hasta una altura total de tres metros.

- b) La finca se arbolará perimetralmente para disminuir el impacto visual de la actuación. El límite del arbolado será el lado interior del vallado de la finca, por lo que no se producirá una ocupación de la vía Pecuaria en el límite sur de la finca.
- c) No se realizarán movimientos de tierras importantes, ya que las edificaciones se adaptarán a los ya realizados, sin embargo, puesto que existen grandes terraplenes que se mantendrán tras la actuación, estos se ajardinarán para disminuir su impacto visual.
- d) El Proyecto de edificación contendrá el tratamiento integral de la parcela, definiéndose la urbanización de las zonas exteriores del entorno de las edificaciones y que se destinarán principalmente a la circulación y aparcamiento de vehículos, así como al ajardinamiento.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

La dotación de plazas de aparcamiento se realizara a razón de una plaza de aparcamiento por cada 50 m2 construidos por lo que el número total previsto será de 75 plazas.

- e) Los espacios exteriores dentro de la zona vallada no destinados a circulación, aparcamiento de vehículos o ajardinamiento se destinarán a la plantación de árboles.

Las citadas obras complementarias se realizarán dentro de los límites definidos por el vallado obligatorio de la finca. Dicho vallado queda definido el plano nº8 "Esquema de la Actuación" y no invade la zona afectada por la Vía Pecuaria vereda del "Camino Viejo de Málaga por Chilches", por lo que no sería necesario solicitar autorización para la ocupación de dicha vía pecuaria para ninguna de estas actuaciones

3.11 Plazos de ejecución y fases.

Una vez aprobado el presente Plan Especial, el promotor se compromete a solicitar la correspondiente licencia de obras en el plazo máximo de seis meses, así como a iniciar las obras en el plazo máximo de seis meses desde la concesión de esta.

El proceso de ejecución del proyecto se plantea en dos fases:

Fase 1:

- Ejecución de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad, consistentes en:
 - a) Suministro de agua potable
 - b) Suministro de energía eléctrica
- Vallado perimetral de la finca

Fase 2:

- Construcción de la edificación industrial
- Acondicionamiento de las zonas exteriores para el tránsito de vehículos, así como los aparcamientos correspondientes a razón de una plaza cada 50 m2 construidos (75 plazas).

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

4 Justificación y fundamentación:

4.1 Procedencia o necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable.

El Plan General de Ordenación en su artículo 396 establece las condiciones particulares de las industrias incompatibles con el medio urbano. En dichas condiciones se incluyen los establecimientos industriales que por sus dimensiones resultan incompatibles con el medio urbano.

Se incluyen en este apartado aquellos establecimientos industriales recogidos en el Anexo I del Plan especial de protección del Medio Físico de la Provincia de

Málaga, y aquellos que por sus extremas características de peligrosidad o insalubridad, requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano, y por lo tanto deben estar alejadas de las áreas urbanas. Condición última que no se da en este caso.

El artículo 76 del Plan General define las actuaciones de gran industria como aquellas que ocupan una superficie superior a 3.000 m².

El Anexo I del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga en el que se definen los usos y actividades sometidas a previa evaluación de impacto ambiental incluye como otras actividades industriales:

“Todas las industrias que deban instalarse en el Suelo No Urbanizable con extensión superior a 10.000 m². En parcela o 1.000 m². En planta.”

4.2 Compatibilidad con el Régimen Urbanístico del suelo.

El Plan General de Ordenación clasifica la parcela como Suelo No Urbanizable Común. En dichos suelos están permitidos como Uso Compatible el de Gran Industria (art. 368), definiendo esta como *“complejos industriales que, aún siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos por razón de su dimensión.”*

Según el artículo 396 del Plan General las Condiciones particulares de las edificaciones de las industrias incompatibles con el medio urbano son las siguientes:

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

- **Parcela Mínima:** 20.000 m². con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.
- **Separaciones mínimas:**
Industria no molesta, nociva, insalubre o peligrosa:
 - 25 metros a linderos de la finca.
- **Ocupación Máxima de parcela:** 15%
- **Altura Máxima:** 9 metros, dos plantas.
- La finca se arbolará perimetralmente para disminuir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarriles.
- **Aparcamientos:** Se dispondrá en el interior de la parcela como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 50 m². construidos.
- Las actividades que superen los 1.000 m². requerirán la redacción de un Plan especial de Dotaciones que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajuste al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.I. 1.302/1.986.

4.3 Condiciones particulares de la actuación.

- **Superficie de Parcela:** 47.786,14 m². , con círculo inscribible > 50 m. de diámetro
- **Separaciones a linderos :** > 25 metros
- **Ocupación de parcela:** 3.737,55 m². (8.06%)
- **Altura Máxima:** 8.50 metros, una planta.
- La finca se arbolará perimetralmente para disminuir el impacto visual
- **Aparcamientos:** 75 plazas (3.737,55 m². / 50 plz./m². = 74,75 plz.)

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

- Se acompaña a este documento del correspondiente Plan especial de Dotaciones con su Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajusta al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.I. 1.302/1.986.

4.4 Justificación de la utilidad pública e interés social.

Según el artículo 368 punto 5 del Plan General de Ordenación Urbana la declaración de Interés Social de las actividades industriales en suelo No Urbanizable ha de satisfacer los siguientes aspectos:

a) Justificación de la conveniencia de la actuación

La conveniencia de la actuación está basada en la creación de cien puestos de trabajo directos, así como en la mejora ambiental y paisajística de los suelos sobre los que se implanta la actividad, ya que dichos suelos se encuentra en la actualidad en una situación muy degradada.

La propuesta de implantación de la actividad en esta parcela no responde únicamente a un interés estratégico, sino que está apoyada también en un interés histórico y sentimental.

La empresa promotora de la actuación es una empresa familiar dedicada a la fabricación de pan desde hace tres generaciones y es en una de la edificaciones próximas a la parcela en cuestión donde se comenzó con dicha actividad.

El edificio original se encuentra en buen estado gracias un especial interés de la familia por su conservación, manteniéndose en perfectas condiciones tanto el antiguo horno de leña como la tahona de tracción animal. Posteriormente esta edificación a mediados del siglo XX se transformó en escuela por cesión de los propietarios al municipio.

La actuación que se plantea en la actualidad pretende arrancar desde esta edificación que, situada en el borde del camino, presidirá toda la intervención. Así, se pretende recuperar la actividad docente del edificio impartiendo clases, charlas y conferencias en torno a la fabricación del pan a la vez que las antiguas dependencias destinadas a la cocción y tahona se conviertan en un pequeño museo exposición, en el que convivan las antiguas tradiciones con las nuevas tecnologías, en definitiva lo que se llamaría el "Aula del Pan".

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE



Vista de la antigua panadería



Vista de la antigua tahona de tracción animal.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986



Antiguo horno de leña.



Antiguo horno de leña.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE



Sala de amasado



Vista Interior de una de las salas

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que persigue.

Las características de la actuación se describen en el apartado 3 del presente documento.

- c) Evaluación del Impacto Ambiental cuyo contenido se ajustará a la Normativa Medioambiental.

Se aporta como documento complementario el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental

4.5 No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

El Plan General de Ordenación Urbana, en sus artículos 382 y 383, establece las condiciones que dan lugar a la formación de núcleos de población. Así, considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se den dos grupos de condiciones objetivas, simultaneas o alternativamente, que serán razón suficiente para considerar que se trata de una Parcelación Urbanística:

- a) Condiciones objetivas relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras:

Indicios de parcelaciones ubicadas en lugares aislados, realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias colindantes, mediante un plan preconcebido, proyecto de urbanización o actuación común y/o acumulativa que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

- Accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas.
- Servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas, con captación o transformación común a todas ellas, o con saneamiento unificado.
- Centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.
- Alineación de edificaciones con frente a la vía pública o privada.
- Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o estables.
- Publicidad referente a la parcelación con advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986

- Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la medida del entorno geográfico similar.
- b) Condiciones objetivas relativas a la parcela edificable aisladamente considerada:
- Parcelas de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en las Normas para cada uno de los tipos de suelo.
 - Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima de la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en las Normas para cada tipo de suelo.
 - Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos.

En la actuación propuesta no se da ninguno de las condiciones indicadas que puedan dar lugar a la formación de núcleo de población, encontrándose la edificación planteada a 20 metros de los linderos y más de 50 metros de cualquier edificación existente en la zona.

4.6 Medidas Singulares de Protección.

A continuación se justifica el cumplimiento de las Medidas Singulares de Protección referidas en el Capítulo 6 del Plan General, en el cual se definen como el conjunto de disposiciones de significado heterogéneo contribuyen a lograr los objetivos de planeamiento en materia de estética, protección y defensa de bienes naturales y culturales.

a) Protección de la vegetación (justificación del art. 98)

La parcela sobre la que se plantea la actuación industrial carece por completo de arbolado, como consecuencia de los movimientos de tierra realizados hace unos años. Tan solo existe un árbol de la especie "algarrobo" situado en el extremo norte de la finca en donde no se llegaron a realizar movimientos de tierra. Dicha zona permanece al margen de la actuación por lo que dicho árbol permanecerá intacto e incorporado a las zonas de ajardinamiento de la finca para su protección, mantenimiento y protección.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986

b) Protección de la fauna.

El entorno en el que se propone la actuación no está ubicada en ninguna zona de Interés Comunitario ni en Hábitats de Interés Comunitario, de acuerdo con la Ley 42/2007 del patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

La actuación tampoco afecta a Espacios Naturales Protegidos ni existen afecciones a especies de flora y fauna amenazadas inscritas en los Catálogos de Protección. Tampoco existen árboles singulares ni montes inscritos en el Catalogo de Montes de Andalucía según la Ley 2/92 Forestal de Andalucía y Decreto 208/97 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Forestal.

No obstante, el promotor de la actuación se compromete a cerciorarse mediante la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia, de que antes de iniciar los trabajos no existen elementos de fauna a los que se les pueda causar molestias o alteraciones en el hábitat o a la especie.

En el caso de localización de alguna especie, se recogerá y trasladará a zonas cercanas que sean potencialmente favorables para su desarrollo.

c) Áreas de servidumbre y protección ambiental (justificación del art. 99)

El artículo 99 del Plan General hace referencia a la restricción de ocupación con edificaciones por los siguientes motivos:

- Establecer una servidumbre de determinados sistemas.
- Mantener la existencia de jardines privados de reconocida entidad y calidad
- Preservar las perspectivas visuales de elementos singulares del paisaje urbano.

De los tres aspectos mencionados anteriormente tan solo el primero tiene incidencia sobre la actuación, ya que el paso de la vía pecuaria vereda del "Camino Viejo de Málaga por Chilches", afecta a la finca catastral nº: 845 del polígono 32 y que es sobre la que se plantea la actuación por lo que queda afectada por la Ley de Vías Pecuarias (3/1995).

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

La afección de Vías Pecuarias sobre dicha parcela se produce en su zona sur, ya que la vía pecuaria vereda del "Camino Viejo de Málaga por Chilches" tiene una anchura de 20,89 m. (artículo 167 del Plan General).

Dicha afección se produce sobre la parcela catastral nº: 845 en una superficie de 654,31 m²., según queda definido en el plano nº5 "Afecciones"

La superficie afectada por la vía pecuaria no se tendrá en cuenta a efectos del cálculo de la ocupación de la parcela resultante, por lo que la superficie neta de la finca a efectos de ocupación es de **47.129,83** m².

No obstante, la actuación industria no plantea la intervención en esta zona por lo que se mantendrá al margen, no teniéndose en cuenta dichos suelos a efectos del 15% de ocupación de la parcela resultante e incluso el vallado de la finca se realizará de forma que la franja de terreno afectada por la vía pecuaria quede en la parte exterior del vallado.

En las fincas sobre las que se plantean las actuaciones no existe ningún jardín de reconocida entidad que haya que proteger y preservar, y por su implantación en el territorio tampoco existen perspectivas visuales de elementos singulares del paisaje que haya que se vean afectadas por la actuación y que haya que preservar.

d) Protección en cauces de ríos y arroyos (justificación del art. 100)

El artículo 100 del plan General establece una anchura de protección de dominio público 7,50 metros para los arroyos a los dos lados del mismo, medidos desde el límite exterior de la rivera del cauce, según se define en la ley de aguas.

El arroyo más próximo a la actuación es el arroyo "Adelfas" que pasa al sur de esta y que no linda con ninguna de las parcelas catastrales que conforman la agrupación para la actuación. Por lo tanto, no se propone ninguna actuación que suponga una interrupción o empeoramiento de las condiciones de la franja de protección establecida para dicho arroyo.

e) Protección del paisaje. (justificación del art. 101)

Como medidas de protección del paisaje se evitará que las edificaciones dejen al descubierto tanto la estructura como la cimentación como consecuencia de los desniveles del terreno, ocultándolos mediante muros que tendrán el tratamiento de fachadas.

La actuación no supondrá la creación de nuevos desmontes aunque ya existen dos de grandes dimensiones, por lo que se tratarán superficialmente mediante una capa vegetal que evite el impacto visual.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

f) Protección de recursos hidráulicos (justificación del art.102)

En la zona de actuación no existen acuíferos, manantiales ni nacimiento de aguas subterráneas.

La normativa sobre el uso industrial regula los vertidos a los cauces de agua, prohibiéndose aquellos que superen determinado grado de toxicidad y exigiéndose la depuración previa en tales supuestos.

La actividad industrial que se pretende implantar consiste en la elaboración de artículos de panadería y bollería. Dicha fabricación no produce vertidos de ningún tipo de aguas residuales, por lo que las únicas aguas que se producirían serían las procedentes de los cuartos de aseo y duchas. No obstante, se plantea la instalación de una planta depuradora de dichas aguas para su reciclaje y utilización. Así, se planteará un primer ciclo de aguas grises que puedan ser reutilizadas en inodoros y un sistema de depuración completa que posibilite el uso de las aguas resultantes en riego.

g) Protección de bienes culturales arqueológicos (justificación del art.102)

El Plan General no asigna la calificación de bien cultural arqueológico a los suelos en los que se plantea la actuación, por lo que no le son de aplicación las normativas dirigidas a la protección y preservación de valores culturales y arqueológicos.

g) Protección de la Calidad Ambiental (Decreto 356/2010)

Por tratarse de una actividad incluida en el Anexo I del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad ambiental, se procederá al trámite de la correspondiente prevención ambiental en función de la capacidad de producción instalada, determinándose si se trata de una Autorización Ambiental Integrada, Autorización Ambiental Unificada o Calificación Ambiental.

Puesto que la actividad a implantar pudiera generar emisiones canalizadas y difusas, en la tramitación del expediente de prevención ambiental se estudiarán las emisiones canalizadas y difusas que se produzcan, a causa del trasiego de material purulento.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Se contemplará la normativa sectorial vigente en esta materia, principalmente el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación y el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, así como el Decreto 151/2006, de 25 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente, por el que se establecen los valores límite y la metodología a aplicar en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

Respecto a las emisiones acústicas, a la puesta en marcha de la actividad se realizará una valoración práctica del ruido, con el objeto de comprobar la no superación de los valores límite de emisión establecidos en el artículo 29 del Decreto 6/12 de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

A este último Decreto se ajustarán las instalaciones de alumbrado exterior que se realicen en la actuación, ajustando los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado a las Instrucciones Técnicas Complementarias 02 y 03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de alumbrado Exterior, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 y en el mismo Decreto 357/2010.

h) Gestión de residuos.

Se redactará un Plan empresarial de Gestión de Residuos en donde se ponga de manifiesto la cantidad y tipología de residuos generados, así como su carácter urbano o peligroso si los hubiese y reflejando la entrega de estos últimos a gestores autorizados, para lo cual se aportaría contrato o convenio firmado con dichos gestores.

4.7 Plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

Durante el plazo de tiempo en el que se desarrolle la actividad industrial en las parcelas afectadas, estas, quedará recogida como inedificable tras la Licencia de Obras para futuras parcelaciones y segregaciones según se establece en el artículo 377 del Plan general de Ordenación.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

4.8 Obligaciones asumidas por el promotor.

Las obligaciones Legales asumidas por el promotor serán las definidas por la L.O.U.A. para el régimen del suelo No Urbanizable, que son las siguientes:

4.8.1 Obligaciones de carácter general:

- Artículo 51:
 - Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el art. 50 de la L.O.U.A.
 - Conservar y mantener el suelo y en su caso su masa vegetal y cuantos valores en él concurren, en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

4.8.2 Obligación de prestación de garantía.

- Artículo 52.4:

Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo No Urbanizable , acto de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal, o análoga, el propietario podrá materializar estos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial, y en su caso, licencia.

Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del 10 % de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

30 ENE. 2013

DEFINITIVAMENTE

4.8.3 Obligación de prestación compensatoria.

- Artículo 52.5:

Con la finalidad de que se produzca la compensación por el uso y el aprovechamiento de carácter excepcional del suelo No Urbanizable, las actuaciones permitidas no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal, o análoga, estarán sometidas a una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

Dicha prestación compensatoria se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia de obras, con una cuantía de hasta el 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. (Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación)

4.8.4 Obligación de solicitud de licencia de obras.

Una vez aprobado el presente Plan Especial, el promotor se compromete a solicitar la correspondiente licencia de obras en el plazo máximo de seis meses, así como a iniciar las obras en el plazo máximo de seis meses desde la concesión de esta.

4.9 Incidencias Urbanístico-Territorial y Ambiental y Medidas para la corrección de los impactos territoriales y ambientales.

Se acompaña al presente documento el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental cuyo contenido se ajusta al Capítulo II, Sección Segunda del Reglamento para la Ejecución del R.D.I. 1.302/1.986, así como la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental.

4.10 Justificación de la Normativa contra Incendios.

Por tratarse de un edificio de uso industrial le será de aplicación el "Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales". Según dicho reglamento, en las zonas de los establecimientos industriales destinadas a otro uso y que superen determinados límites será de aplicación el Código Técnico de la Edificación, Seguridad en caso de Incendios" (DB SI).

Las condiciones que justifiquen el cumplimiento de dichas normativas se desarrollarán en el correspondiente Proyecto de Ejecución de las edificaciones.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

5 Estudio económico de la actuación.

5.1 Resumen económico de la inversión.

La actuación se plantea en dos fases, una primera en la que se llevará a cabo la ejecución de las infraestructuras necesarias y una segunda que se centrará en la ejecución de las obras de edificación.

A continuación se detallan las actuaciones en infraestructuras de la fase 1, valorando el Presupuesto de Ejecución Material de cada una de ellas.

Presupuesto de infraestructuras exteriores a la parcela:

FASE 1				
Descripción	Und	Medición	Precio	Importe €.
CAPÍTULO 1: SUMINISTRO DE AGUA				
-Excavación mecánica de zanjas, pozos en cualquier tipo de terreno	m3.	75	6,28	471,00
-Relleno localizado en zanjas y pozos con material procedente de la traza	m3.	67,00	3,12	209,04
-Colocación tubería de poliuretano de alta densidad de sección 90mm.	ml.	300	11,35	3.405,00
				4.085,04
CAPÍTULO 2: SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA				
-Apoyo de celosía de M.T.	Ud.	2,00	1.800,00	3.600,00
-Conductor desnudo aéreo de M.T. y A.T.	m.	220	18,00	3.960,00
-Centro de transformación	Und.	1	9.100,00	9.100,00
				16.660,00
CAPÍTULO 3: ACTUACIÓN EN ARROYO				
-Movimiento de tierras:				
Excavación con retro excavadora incluido transporte a vertedero	m3.	938	2,15	2.016,70
Terraplén con suelo seleccionado de la excavación	m3.	75	1,07	80,25
-Marco rectangular de hormigón:				
Hormigón de limpieza HL-150 en cimiento y soleras	M3.	9	48,79	439,11
Hormigón armado HA-25/P/25 elaborado en central	M3.	51,83	83,13	4.308,63
Acero en barras corrugadas tipo B-400	Kg.	4.929,38	1,10	5.422,32
Encofrado en cimentación	M2.	10,05	8,88	89,24
Encofrado en alzados	M2.	87,90	14,32	1.258,73
Encofrado sobre sopandas	M2.	37,50	11,81	442,88
- Protección del cauce:				
Escollera colocada con retroexcavadora de 2.500 Kg de peso.	t.	1.500	13,45	20.175,00
- Pavimentación:				
MBC tipo AC16 SURF S (S-12 rodadura), incluso betún y polvo mineral	t.	7,5	37,86	283,95
Imposta prefabricada de hormigón	ml.	13	39,35	511,55
				35,028,36
CAPÍTULO 4: TRAMO DE VIAL NUEVO				
- Excavación en desmonte con retroexcavadora incluido transporte a vertedero	m3.	850	2,15	1.827,50
- Regularización, rasanteo y compactación del terreno	M2.	850	2,05	1.742,50
- Zahorra artificial	M3.	255	17,16	4.375,80
- MBC tipo AC16 SURF S (S-12 rodadura), incluso betún y polvo mineral (138m.)	t.	124,20	41,55	5.160,51
- Canaletas triangulares de hormigón	ml.	300	14,88	4.464,00
				17.570,31
CAPÍTULO 5: MEJORA DE PAVIMENTO				
-MBC tipo AC16 SURF S (S-12 rodadura), incluso betún y polvo mineral (178m.)	t.	160,20	41,55	6.656,31
- MBC tipo AC16 SURF S (S-12 rodadura), incluso betún y polvo mineral (87 m.)	t.	78,30	41,55	3.253,37
- MBC tipo AC16 SURF S (S-12 rodadura), incluso betún y polvo mineral (295m.)	t.	265,50	41,55	11.031,53
				20.941,21
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL:				94.284,92

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986

Presupuesto de actuaciones complementarias:

ACTUACIÓN	SUPERFICIE (M2)	MÓDULO (€/M2.)	PRESUPUESTO
Depuración de aguas residuales			6.000 €.
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL :			6.000 €.

Resumen de presupuesto Fase 1:

CAPÍTULO 1	SUMINISTRO DE AGUA	4.085,04 €.
CAPÍTULO 2	SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	16.660,00 €.
CAPÍTULO 3	ACTUACIÓN EN ARROYO	35.028,36 €.
CAPÍTULO 4	TRAMO DE VIAL NUEVO	17.570,31 €.
CAPÍTULO 5	MEJORA DE PAVIMENTO	20.941,21 €.
CAPÍTULO 6	ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS	6.000,00 €.
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL:		100.284,92 €.

Presupuesto de Obra:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL FASE 1 :	100.284,92 €.
---	----------------------

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Descripción de la obras Fase 2:

FASE 2				
Descripción	Und	Medición	Precio	Importe €.
CAPÍTULO: ACONDICIONAMIENTO DE EXTERIORES				
-Excavación con retroexcavadora incluido transporte a vertedero	m3.	1.690	2,15	3.633,50
-Regularización, rasanteo y compactación del terreno	m2.	7.000	2,05	14.350,00
-Zahorra artificial	m3.	756	17,16	12.972,96
-MBC tipo AC16 SURF S (S-12 rodadura), ncluso betún y polvo mineral	t.	302	41,55	12.548,10
-Firme de hormigón en aparcamientos	m3.	352	75,14	26.449,28
-Pavimento de hormigón impreso (Alrededores de la nave y acerado)	M2.	3.035	18,37	55.752,95
-Bordillo de hormigón	m.	650	12,61	8.196,50
-Canalización eléctrica, abastecimiento y saneamiento	Und.	1	1	3.500,00
				137.403,29

FASE 2			
ACTUACIÓN	SUPERFICIE (M2)	MÓDULO (€/M2.)	PRESUPUESTO
Edificación de uso industrial	3.401,11 m2	268,00 €/m2.	911.674,36 €
Edificación de uso administrativo	50,00 m2.	818,00 €/m2.	40.900,00 €
Acondicionamiento de exteriores	7.000,00 m2.	19,629 €/m2.	137.403,29 €.
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL FASE 2 :			1.049.077,65 €.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL FASE 2 :	1.049.077,65 €.
---	------------------------

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

5.2 Plazo de la cualificación urbanística de la actuación y obligaciones asumidas por el promotor.

Por tratarse de una actividad en suelo No Urbanizable, la propiedad queda obligada a asegurar la preservación y mejora de la naturaleza de este tipo de suelo., adoptando las medidas necesarias para corregir en su caso, las posibles incidencias urbanísticas y ambientales, garantizando la restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

El plazo para la cualificación urbanística para la actividad ligada que plantea este proyecto es de 50 años, que es el periodo establecido en el Estudio económico-financiero para la amortización de la actividad.

Las obligaciones asumidas por el promotor y exigidas por la LOUA son:

- Asegurar la prestación de garantía, de acuerdo con lo regulado por el artículo 52.4 de la LOUA 7/2002 de 17 de diciembre.
- El pago de la Prestación Compensatoria en constitución de garantía, de acuerdo con lo regulado por el artículo 52.5 de la LOUA, 7/2002 de 17 de diciembre.
- Solicitud de Licencia de Obra para las actuaciones definidas en el presente Plan Especial.
- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo No Urbanizable , establecidos en el PGOU de Vélez-Málaga.

Vélez-Málaga, febrero de 2016



"Panadería Confitería Salvador" S.L.,
C.I.F.: B-92.214.063,
promotor

Fdo.: D. Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

Plan Especial para la implantación de la actividad industrial en el
pago Los Cañones en Benjarafe

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

ANEXO:

ESTUDIO ECONÓMICO- FINANCIERO

Plan Especial para la implantación de la actividad industrial en el pago Los Cañones en Benajárfé

VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

Con construcción de la Nave para la fabricación, almacenamiento y distribución de productos de panadería, pastelería y bollería se pretende dar servicio a una demanda existente a la cual las instalaciones actuales no pueden satisfacer.

Este aumento de la producción genera un aumento en la actividad económica, aspecto muy positivo y favorable, ya que es un medio de generación de empleo del que actualmente depende unos 130 puestos de trabajo directos, generando otros 50 indirectos. Esta inversión supone también beneficios económicos y sociales para las empresas y trabajadores que participen en su construcción, así como un aumento en los servicios, instalaciones y suministros de maquinaria necesarios para poder llevar a cabo las actividades a realizar en la nave.

En la actualidad, la actividad principal de Panadería Confitería Salvador está basada en la fabricación, comercialización y distribución de productos de panadería y pastelería.

Ejercicio	1. Importe neto cifra de negocios
2004	1.759.660,02 €
2005	2.265.598,28 €
2006	2.682.006,86 €
2007	3.719.135,69 €
2008	5.526.300,62 €
2009	5.626.286,05 €
2010	5.991.593,91 €
2011	5.958.410,84 €
2012	5.946.248,64 €
2013	5.814.607,31 €
2014	6.035.479,97 €
2015*	6.107.291,02 €

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

El reparto actual del volumen de negocio se reparte en, productos de panadería (pan fresco y pan precocido), productos de pastelería, y comercialización de productos no fabricados por la empresa, sino comercializados.

Importe neto cifra de negocios	Ejercicio 2014
700000110 VENTAS PANADERIA Pan Fresco	2.349.966,28
700000120 VENTAS PANADERIA Pan Precocido	1.307.032,71
700000201 VENTAS PASTELERIA FABRICADO	949.107,19
700000300 VENTAS PRODUCTOS COMERCIALIZACION	1.506.827,28
709000000 "Rappels" sobre ventas de mercaderías	- 77.453,49
Total	6.035.479,97

Para el desarrollo de estas actividades, y dependiendo del producto, tenemos las siguientes carencias.

Plan Especial para la implantación de la actividad industrial en el pago Los Cañones en Benajárfes

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Pan Precocido

Actualmente, el volumen de fabricación de pan precocido supone el 60% del total de fabricación de pan, ya que incluso la Venta de pan Fresco proviene en un gran volumen de productos fabricados mediante técnicas de pan precocido. Esto supone alrededor de 2,1 millones de euros de volumen de negocio, siendo la principal vía de ingresos.

Para la fabricación de pan precocido es necesario el uso de túneles de congelación, así como de cámaras de congelación para la conservación del producto. Las actuales instalaciones fueron diseñadas para la fabricación de pan fresco en vez de precocido. La ausencia de cámaras de congelación se ha suplido mediante:

- **Contenedores.** Actualmente se están usando **2 contenedores** para el transporte de mercancías congeladas adjuntos a las actuales instalaciones haciendo las funciones de cámaras frigoríficas. El diseño que tienen para transporte los hace poco eficientes para el uso industrial, tanto en consumo energético como para el óptimo aprovechamiento del espacio.

- **Alquiler de 1.500 m2 en cámaras frigoríficas en Málaga.**

La entrada de clientes de mayor consumo, como por ejemplo El Corte Inglés, o empresas como AENA en el aeropuerto de Málaga, Granada, y Canarias, hizo recurrir a unas instalaciones de almacenamiento que nos dieran cabida a dicho volumen, con las garantías técnicas y volumen suficientes. Para ello se alquiló unas instalaciones frigoríficas industriales en Merca Málaga. Suponiendo unos costes anuales de 30.000€ de media.

Ejercicio	Gasto Alquiler Cámara Frigorífica
2009	5.332,77
2010	31.180,04
2011	32.978,38
2012	22.349,81
2013	19.093,57
2014	29.343,65
2015	35.562,89
Total	175.841,11

A dicho coste tendremos que añadir el coste logístico que supone tener un centro de almacenamiento diferente al centro de fabricación. Este coste logístico lo tenemos estimado en 8.000 € mensuales, haciendo un total de 96.000 € anuales.

Plan Especial para la implantación de la actividad industrial en el pago Los Cañones en Benjarafe

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Pan Fresco.

Actualmente, el volumen de fabricación de pan fresco supone un 25% del volumen de negocio, teniendo como destino principal el suministro a colectividades tales como Hospital de Carlos Haya, Hospital Civil, Hospital Materno, Clínica Dr. Pascual, Clínica El Ángel, Hospital de la Axarquía, Hospital Comarcal de Antequera y Ronda, Hospital Reina Sofía en Córdoba, Etc. Así como el suministro a un total de 230 comedores escolares en Málaga, y la provincia de Cádiz.

Debido al incremento de fabricación hubo que recurrir a la instalación de un tráiler frigorífico aledaño a las instalaciones de panadería, el cual hace las funciones de cámara de fermentación controlada. Igualmente, que los contenedores, aun dando servicio temporal, al no estar diseñado para dicho uso, presenta carencias de funcionamiento y de rentabilidad.

Así mismo, el espacio físico disponible para la preparación de pedidos y expedición se encuentra usada al 100% haciendo imposible el crecimiento de la empresa.

Productos de Pastelería y Bollería.

La fabricación de productos de bollería y pastelería supone una producción con mayor valor añadido. El incremento de la demanda ha llevado a que se usen, igual que en la zona de fabricación de panadería, el 100% de las instalaciones, recurriendo a **2 contenedores** adicionales como como cámaras de congelación, con los inconvenientes anteriormente mencionados.

Productos Comercializados.

Tanto para la fabricación de panadería, como de pastelería y bollería, la falta de espacio nos impide tener suficientes líneas de fabricación para completar una gama suficientemente alta de productos. Esto lleva a la empresa a tener que comprar productos ya fabricados para su comercialización. El volumen de negocio alcanzado supera el millón y medio de euros, siendo el 25% de las ventas.

Estas líneas de fabricación, en resumen, serían para productos de chapata, croissant y tartas congeladas. La fabricación de estos productos supondría, además de un incremento del número de puestos de trabajo, así como un incremento del valor añadido en la empresa, siendo este estimado en 150.000 € anuales. Actualmente estos productos se están comprando a fabricantes ubicados en Cataluña y Galicia.

Plan Especial para la implantación de la actividad industrial en el pago Los Cañones en Benjarafe

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

PLAN DE FINANCIACIÓN Y AMORTIZACIÓN.

Para acometer la construcción de las nuevas instalaciones la empresa tiene previsto solicitar crédito con garantía hipotecaria con un periodo de amortización de 50 años, contando ya con el visto bueno de varias entidades financieras dispuestas a financiar dicha inversión.

En el plan de financiación y amortización siguiente se puede comprobar la viabilidad del proyecto sin que por ello la empresa tenga que asumir un mayor costo de procesos.

CUADRO DE AMORTIZACIÓN DE UN PRÉSTAMO

Introducción de datos:

Capital inicial:	1.211.719	Resultados:	
Tipo de interés nominal:	1,5%	Comisión de apertura:	3.635
Plazo:	50	Comisión de gestión:	6.059
Periodicidad:	12	Cuota	2.872
Comisión de apertura:	0,30%	Capital efectivo:	1.201.636
Comisión de gestión:	0,50%	T.A.E. real	1,549%
Gastos fijos bancarios:	300		
Gastos adicionales:	90		
Comisión de cancelación anticipada	1%		
Prepagable (1) o pospagable (0)	0		

Vélez-Málaga, febrero de 2016



"Panadería Confitería Salvador" S.L.,
C.I.F.: B-92.214.063,
promotor

Plan Especial para la implantación de la actividad industrial en el
pago Los Cañones en Benjarafe

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE



30 ENE. 2018

Plan Especial para la implantación de la actividad industrial en el pago Los Cañones en Benjarrafe

Cuenta de Resultados previsible para los próximos cuatro ejercicios.

Empresa: PANADERIA CONFITERIA SALVADOR, S.L.

Descripción	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
PÉRDIDAS Y GANANCIAS	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
A) Operaciones continuadas	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
1. Importe neto de la cifra de negocios	5.946.248,64 €	5.814.607,31 €	6.035.479,97 €	6.337.253,97 €	6.970.979,37 €	7.668.077,30 €	8.434.885,03 €	9.278.373,54 €
a) Ventas	5.942.198,64 €	5.814.607,31 €	6.035.479,97 €	6.337.253,97 €	6.970.979,37 €	7.668.077,30 €	8.434.885,03 €	9.278.373,54 €
b) Prestaciones de servicios	4.050,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
c) Ingresos financieros sociedades holdin	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2. Variación exist. prod. term. y en curso	18.928,04 €	6.270,00 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
3. Trab. realizados por la emp. para su activ	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
4. Aprovisionamientos	-2.877.328,73 €	-2.753.106,65 €	-2.724.290,11 €	-2.860.504,62 €	-3.146.555,08 €	-3.461.210,58 €	-3.807.331,64 €	-4.188.064,81 €
a) Consumo de mercaderías	-2.517.017,56 €	-2.386.091,13 €	-2.358.861,74 €	-	-	-	-	-
b) Consumo materias primas y otras mat. c	-360.311,17 €	-367.015,52 €	-365.428,37 €	-	-	-	-	-
c) Trabajos realizados por otras empresas	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
d) Deterioro mercaderías, mat.primas y ot	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
5. Otros ingresos de explotación	15.865,64 €	15.430,20 €	7.325,00 €	7.691,25 €	8.460,38 €	9.306,41 €	10.237,05 €	11.260,76 €
a) Ingresos accesorios y gestión corrient	8.259,03 €	8.234,72 €	5.325,00 €	-	-	-	-	-
b) Subvenciones explot.incorporadas Rtdo.	7.606,61 €	7.195,48 €	2.000,00 €	-	-	-	-	-
6. Gastos de personal	-2.101.566,15 €	-2.015.924,04 €	-2.070.519,67 €	-2.174.045,65 €	-2.391.450,22 €	-2.630.595,24 €	-2.893.654,76 €	-3.183.020,24 €
a) Sueldos, salarios y asimilados	-1.652.100,06 €	-1.599.534,02 €	-1.621.017,55 €	-	-	-	-	-
b) Cargas sociales	-449.466,09 €	-416.390,02 €	-449.502,12 €	-	-	-	-	-
c) Provisiones	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
7. Otros gastos de explotación	-1.043.285,72 €	-985.392,94 €	-1.105.276,91 €	-1.105.276,91 €	-1.105.276,91 €	-1.105.276,91 €	-1.105.276,91 €	-1.105.276,91 €
a) Servicios exteriores	-1.004.826,47 €	-1.001.616,83 €	-999.234,43 €	-	-	-	-	-
b) Tributos	-4.097,13 €	-2.590,22 €	-2.698,01 €	-	-	-	-	-
c) Pérdidas,deterioro operaciones comerci	-34.362,12 €	18.814,11 €	-103.344,47 €	-	-	-	-	-
d) Otros gastos de gestión corriente	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
e) Gastos de emisión gases efecto invern	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
8. Amortización del inmovilizado	-50.374,75 €	-51.357,90 €	-60.502,55 €	-120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €
9. Imputación subvenciones inmov no finan.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
10. Excesos de provisiones	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
11. Deterioro y Rtdo. enajenaciones inmovil.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
a) Deterioro y pérdidas	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
b) Resultados por enajenaciones y otras	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
c) Deterioro y enajenación sociedades hol	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
12. Diferencia negativa combinaciones negoci	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
13. Otros resultados	1.076,15 €	16.966,63 €	11.553,98 €	- €	- €	- €	- €	- €
A.1) Resultado explotación (del 1 al 13)	-90.436,88 €	47.492,61 €	93.769,71 €	85.118,04 €	456.157,53 €	600.300,98 €	758.858,77 €	933.272,34 €

Página 7 de 9

30 ENE 2018

MENTE

Plan Especial para la implantación de la actividad industrial en el pago Los Cañones en Benajárfate

Empresa: PANADERIA CONFITERIA SALVADOR, S.L.

Descripción	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
14. Ingresos financieros	452,27 €	136,04 €	157,63 €	- €	- €	- €	- €	- €
a) De particip. en instrumentos de patrim	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
a1) En empresas del grupo y asociadas	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
a2) En terceros	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
b) De valores negociables y otros instr. f	452,27 €	136,04 €	157,63 €	- €	- €	- €	- €	- €
b1) De empresas del grupo y asociadas	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
b2) De terceros	452,27 €	136,04 €	157,63 €	- €	- €	- €	- €	- €
c) Imputac.subvenciones, donaciones y leg	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
15. Gastos financieros	- 10.691,80 €	- 11.948,18 €	- 10.075,51 €	- 20.075,51 €	- 20.075,51 €	- 20.075,51 €	- 20.075,51 €	- 20.075,51 €
a) Por deudas con empresas grupo y asocia	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
b) Por deudas con terceros	- 10.691,80 €	- 11.948,18 €	- 10.075,51 €	- 20.075,51 €	- 20.075,51 €	- 20.075,51 €	- 20.075,51 €	- 20.075,51 €
c) Por actualización de provisiones	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
16. Variación valor razonable instrum. finan	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
a) Cartera de negociación y otros	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
b) Imputación Rtdo. ejer. activos dispon. ve	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
17. Diferencias de cambio	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
18. Deterioro y Rtdo. enajenaciones instr. fi	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
a) Deterioro y pérdidas	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
b) Resultados por enajenaciones y otras	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
19. Otros ingresos y gastos carácter financ.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
a) Incorporación al activo de gastos fina	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
b) Ing. fin. derivados convenios acreedor	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
c) Resto de Ingresos y Gastos	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
A.2) Resultado financiero (14+15+16+17+18+19)	- 10.239,53 €	- 11.812,14 €	- 9.917,88 €	- 20.075,51 €	- 20.075,51 €	- 20.075,51 €	- 20.075,51 €	- 20.075,51 €
A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2)	- 100.676,41 €	- 35.680,47 €	- 83.851,83 €	- 65.042,53 €	- 436.082,02 €	- 580.225,47 €	- 738.783,26 €	- 913.196,83 €
20. Impuestos sobre beneficios	17.174,70 €	14.105,15 €	8.403,22 €	6.518,24 €	43.702,01 €	58.147,36 €	74.037,24 €	91.516,12 €
A.4) Res. ejer. proc.op. continuadas (A.3+20)	- 83.501,71 €	- 49.785,62 €	- 75.448,61 €	- 58.524,29 €	- 392.380,02 €	- 522.078,11 €	- 664.746,02 €	- 821.680,71 €
B) Operaciones interrumpidas	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
21. Resultado ejer.oper. interrumpidas neto	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
A.5) Resultado del ejercicio (A.4 + 21)	- 83.501,71 €	- 49.785,62 €	- 75.448,61 €	- 58.524,29 €	- 392.380,02 €	- 522.078,11 €	- 664.746,02 €	- 821.680,71 €

Plan Especial para la implantación de la actividad industrial en el
pago Los Cañones en Benjarafe

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE



30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE



Foto 0:
Vista general de la zona de actuación



Foto 1 :
Acceso rodado desde la carretera "Camino de



Foto 2;
Benjarafe Alto" hasta el arroyo "Adelfas".

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986



Foto 3:
Paso de la carretera de acceso a la finca junto a la
antigua tahona.



Foto 4:
Antigua tahona



Foto 5:
Vista de la vía pecuaria desde el cruce



Foto 6:
Vista del sumidero de recogida de aguas
superficiales en la vía pecuaria



Foto 7:
Carretera de acceso a la parcela desde el cruce
con la vía pecuaria y caseta de acometida de
agua.



Foto 8:
Zona alta de la carretera de acceso a la parcela.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto
C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986



Foto 9:
Vista de la zona norte de la finca. Bancal superior



Foto 10:
Vista de la zona norte de la finca. Bancal superior



Foto 11:
Vista de la zona norte de la finca. Bancal superior



Foto 12:
Vista de la zona norte de la finca. Bancal superior



Foto 13:
Vista del bancal inferior



Foto 14:
Vista del bancal inferior

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986



Foto 15:
Colector de drenaje superficial bajo la autovía



Foto 16:
Colector de drenaje superficial bajo la vía pecuaria



Foto 17:
Centro de transformación en la
parcela catastral nº186



Foto 18:
Servicio de limpieza en la vía pecuaria



Foto 19:
Entrada a la antigua panadería



Foto 20:
Tahona de tracción animal

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE



Foto 21:
Zona de amasado

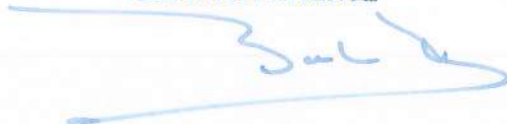


Foto 22:
Horno de leña

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE



Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986

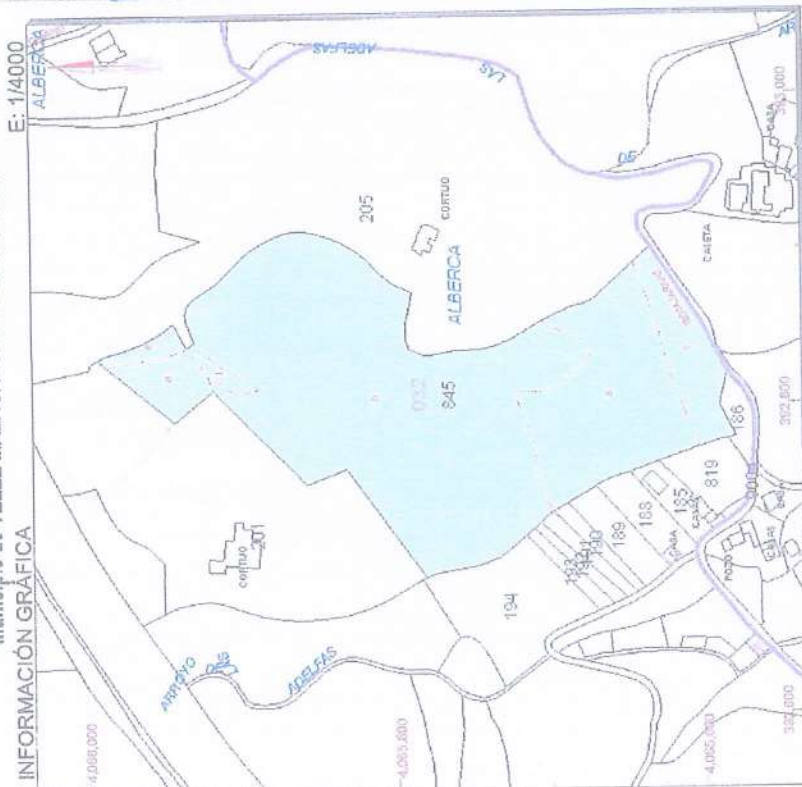
7. Anexo 2: Documentación Catastral.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto
C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA**
Municipio de VELEZ-MÁLAGA Provincia de MÁLAGA



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

Jueves, 29 de Marzo de 2012

- 303.000 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Mobiliario y aborras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL Catastro
Sede Electrónica
del Catastro

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
GOBIERNO
DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
29094A0320084500000U

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
Polígono 32 Parcela 202
CAÑAONES. VELEZ-MÁLAGA [MÁLAGA]

USO LOCAL PRINCIPAL Agrario ASO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
Polígono 32 Parcela 202
CAÑAONES. VELEZ-MÁLAGA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²) 0 SUPERFICIE ÚTIL (m²) 46.281 TIPO DE FINCA

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie (ha)
a	HR	Huerta regadío	04	0,9079
b	E-	Pastos	00	3,0266
c	O-	Olivos secano	03	0,3364
d	AM	Almendro secano	03	0,1706
e	E-	Pastos	00	0,0633
f	I-	Improductivo	00	0,0433

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE



Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986

8. Anexo 4: Suministro Eléctrico.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986



C/ Maestranza nº6
29016 Málaga
Telf. 952 211400
Fax 952 226381

ATT/ D.Miguel Angel Lorenzo Peinado
c/San José nº19
29787, Maro, Nerja (Málaga)

Málaga, 30 de junio de 2010

ASUNTO: Solicitud punto conexión Cañajones los Ruices (Benajárfes)
Nº Expdte: MA0928

Muy Sr nuestro:

En relación a su solicitud de punto de conexión y condiciones de suministro de una potencia prevista de **1.000 kW** en el pago Cañajones los Ruices (Benajárfes), indicarle que el punto de la red eléctrica más cercano al suministro con capacidad suficiente a partir del cual se podrían desarrollar las infraestructuras eléctricas necesarias cumpliendo los criterios de seguridad y fiabilidad de red, es entrada/salida en la LMT Añoreta de subestación Rincón de la Victoria. Para la definición y ejecución de la actuación, deberán ponerse en contacto con el técnico de Endesa de la zona.

La nueva infraestructura debe ejecutarse en el marco de la legislación vigente: Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico desarrollada en Real Decreto 1955/2000 y Real Decreto 222/2008, en los que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización y suministro de energía eléctrica y se establece el régimen retributivo de dichas actividades. Dicha legislación establece que el solicitante de energía deberá ejecutar a su cargo las instalaciones de nueva extensión de red que sea necesario realizar para la atención de solicitudes de nuevos suministros o ampliación de los existentes, cumpliendo la normativa y condiciones técnicas de la empresa Distribuidora.

Las condiciones establecidas en esta comunicación tendrán una validez de seis meses, periodo en el que sería necesario que nos confirmen la aceptación de las mismas y suscriban con ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA un convenio que recoja los compromisos adoptados por la sociedad a la que representan y Endesa en lo relativo a las instalaciones a ejecutar..

Alternativamente a la construcción por parte de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA de las instalaciones, las mismas podrían ser ejecutadas a elección del solicitante mediante cualquier empresa autorizada, debiendo ser cedidas a esta empresa distribuidora, que se responsabilizará de su mantenimiento y operación; en tal caso, rogamos nos lo indique, dentro del periodo de validez de las condiciones técnicas emitidas, a fin de informarle de los trámites necesarios para su ejecución y puesta en servicio con arreglo a las Normas Técnicas de Endesa Distribución, así como del presupuesto de aquellos trabajos que afectan a instalaciones de distribución en servicio.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986



C/ Maestranza nº6
29016 Málaga
Telf. 952 211400
Fax 952 226381

La cesión de las instalaciones a desarrollar directamente por parte del solicitante se materializará a través del correspondiente convenio en el que se definirá entre otros aspectos la información necesaria a entregar a Endesa Distribución antes y después de la realización de las instalaciones.

Quedamos a su disposición para contestar a cualquier aclaración o consulta que resulte necesaria.

Atentamente,



D. Pedro Mañas Muñoz
Responsable de Nuevos Suministros y Servicios de Red.
ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal R.M. de Barcelona, Tomo 38345, Folio 82, Hoja B 286519, Inscrición 32 - Domicilio Social Av. Paralelo 51, 08004 Barcelona, C.I.F. B0254817

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto

C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986



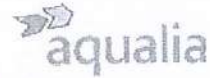
9. Anexo 4: Suministro de agua.

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

Miguel Ángel Lorenzo Peinado
arquitecto
C/ San José nº 19, 29787, Maro, Nerja (Málaga)
Telf.: 617 444 986



Miguel Ángel Lorenzo Peinado
C/ San José 19
29787 – Maro(Nerja)

Asunto: Certificado de disponibilidad de caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad

Muy Sr. Nuestro:

En relación con el desarrollo del "Plan Especial para la implantación de actividad industrial en el Pago "Los Cañones" en Los Ruices (Benajafe)", y en respuesta a la solicitud formulada, les informamos que:

La empresa AQUALIA GESTIÓN INTEGRAL DEL AGUA, S.A. tiene disponibilidad para facilitar el suministro de abastecimiento que necesita este desarrollo, considerando el cumplimiento por parte del Promotor del desarrollo de la ejecución de las conexiones exteriores del mismo, que contendrá la dotación de infraestructuras que se precise.

El caudal según escrito de demanda de Caudales realizado por el arquitecto redactor Miguel Angel Lorenzo Peinado asciende a:

- Demanda de agua potable: 12.078 l/día

No existe inconveniente en garantizar el caudal de abastecimiento que precisa el desarrollo siempre bajo el cumplimiento de las condiciones que se definan en el correspondiente Proyecto

Debemos indicar que dicho inmueble se encuentra fuera del área de cobertura y en cumplimiento con el artículo 23 del R.S.D.A., para la concesión de la acometida, el inmueble a abastecer debe disponer de la acometida para vertidos de aguas residuales y pluviales, o tenga resuelto el sistema de evacuación del mismo, disponiendo en este caso de las autorizaciones precisas para ello.

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo la presente en Vélez-Málaga a dieciséis de marzo de dos mil doce.

Fdo. Francisco J. Perez Olea
Responsable de Redes
Aqualia Gestión Integral del Agua, S.A.

30 ENE. 2018

DEFINITIVAMENTE

10. **Planos.**

ÍNDICE:

1. Situación en el Termino Municipal	E: 1/10.000
2. Situación en el Planeamiento Vigente	S/E
3. Plano de parcela: Topografía y superficie	E: 1/1.000
4. Situación en el catastro	E: 1/2.000
5. Afecciones	E: 1/2.000
6. Infraestructuras existentes	E: 1/2.000
7. Dotación de infraestructuras	E: 1/2.000
8. Esquema de la actuación industrial	E: 1/2.000
9. Emplazamiento de la actividad industrial	E: 1/1.000
10. Organización de la zona industrial	E: 1/500
11. Distribución interior de la edificación y sección transversal	E: 1/250
12. Aula del pan: Distribución y superficies	E: 1/50