

**INNOVACION al
PLAN GENERAL
de ORDENACION URBANISTICA de
VILLANUEVA DE TAPIA**

**DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL
FEBRERO 2020**

**REDACTOR
Inmaculada Pacheco Mariscal
Arquitecta Col. 1175
COA Málaga**

MEMORIA

INDICE:

MEMORIA

Documento I MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS

INFORMACIÓN

I.1.- Situación y emplazamiento.

I.2.- Planeamiento vigente

ORDENACIÓN.

O.1.- Planeamiento modificado

Documento I
MEMORIA INFORMATIVA

1. PROMOTOR

Los promotores de la presente Innovación son:

José Pastrana Sancho, con DNI 25218514A

El domicilio a los efectos de notificaciones es Avenida Constitución 62 B, 29315 Villanueva de Tapia.
El proyecto se redacta por Inmaculada Pacheco Mariscal con DNI 74906372H, colegiada en el COA de Málaga con el nº 1175 y domicilio en C/Cuesta de la Paz nº5 bajo de Antequera..

2. ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO URBANISTICO APLICABLE

Los antecedentes del planeamiento general vigente son los siguientes:

El municipio de Villanueva de Tapia cuenta como figura de planeamiento general con un PGOU- Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, que ha sido objeto de las siguientes tramitaciones:

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

- Situación: DEFINITIVA
- Fecha aprobación definitiva: 28/11/2000 en Comisión provincial urbanismo
- Fecha publicación definitiva: 05/01/2001 en Boletín Oficial Provincia
- Autor/es: SERVICIO ARQUITECTURA URBANISMO. DIPUTACION PROVINCIAL

ADAPTACION PARCIAL A LOUA NORMAS SUBSIDIARIAS PLANEAMIENTO

- Situación: DEFINITIVA
- Fecha aprobación definitiva: 30/04/2010 en Pleno de Ayuntamiento
- Fecha publicación definitiva: 04/03/2011 en Boletín Oficial Provincia
- Autor/es: OFICINA PROVINCIAL PLANEAMIENTO. DIPUTACION PROVINCIAL

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de innovaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del planeamiento general.

3. DESCRIPCION Y OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

El objeto de la presente innovación es bastante simple y, consiste en el cambio del tipo de una porción de suelo ubicado en el No urbanizable del municipio, y a los efectos de los efectos de su edificación, para pasarlo del tipo Suelo Grado 1 a Suelo Grado 2.

La superficie afectada por dicha Innovación será de 56.797,48 m².

La delimitación de este Sistema General no implica la reclasificación del suelo que se mantiene clasificado como Suelo No Urbanizable.

La caracterización urbanística no tiene variación ninguna, ya que dicho suelo está clasificado como SNU y no tiene ficha específica reguladora.

En la siguiente imagen se ubican los suelos afectados.



4. INFORMACION Y DESCRIPCION DE LA ORDENACION URBANISTICA ACTUAL.

Consecuencia de los antecedentes expuestos resulta la situación urbanística actual, situación que se describe a continuación:

- CLASIFICACION DEL SUELO: **NO URBANIZABLE**
- CATEGORIA: **COMÚN**
- ORDENANZAS: **Generales para el SNU**

Los parámetros reguladores vigentes son los siguientes:

Artículo 259.- Categorías y Delimitación

1. El suelo no urbanizable se divide en dos categorías.

a) Suelo no urbanizable protegido (NUP).

b) Suelo no urbanizable común (NU).

2. Estas categorías se subdividen en función de las causas de protección y de las características propias de cada municipio. La delimitación de estas áreas viene reflejada en el Plano del Territorio a escala 1:10.000.

Artículo 262.- Parcelación y segregaciones

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas quedando prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.

3. Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la parcela mínima edificable señalada en estas Normas Subsidiarias si se pretendiere actuación edificatoria sobre ellas.

4. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Ley para la Reforma y Desarrollo Agrario, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas, si su dimensión fuera menor a la parcela mínima edificable fijada en estas Normas Subsidiarias.

5. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

6. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, para el municipio de Villanueva de Tapia:

- a) Común: 2,5 Has. (25.000 m²).
- b) Intensivo: 0,25 Has. (2.500 m²).

Artículo 278.- Tipos de suelo

A los efectos de su edificación, el suelo no urbanizable común, según las características propias del término municipal y en evitación de la formación de núcleo de población, se divide en tres tipos:

- a) Suelo de Grado 1.
- b) Suelo de Grado 2.

Artículo 279.- Suelo de Grado 1.

Se considerará suelo de Grado 1 a todo aquel que haya sido delimitado dentro del suelo no urbanizable con esta calificación.

Artículo 280.- Suelo de Grado 2.

Todos los terrenos que hayan sido delimitados con esta categoría dentro del suelo no urbanizable.

Como planos de información se incluyen los correspondientes al PGOU vigente.

5. CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA DE LA INNOVACION.

El objeto del presente epígrafe es la descripción de los cambios producidos en la calificación del suelo, ya que no existen cambios en su clasificación ni en la categoría del suelo.

Para caracterizar urbanísticamente la innovación adjuntamos, a continuación, dos cuadros en los que se describen pormenorizadamente las superficies adscritas a cada categoría de suelo no urbanizable, en el primero describimos la situación correspondiente al planeamiento vigente y en el segundo la correspondiente al resultado de operar la presente innovación.

En los cuadros siguientes se resumen las modificaciones realizadas en las condiciones urbanísticas del suelo objeto de innovación.

ORDENACIÓN BASICA ACTUAL	
Clasificación	SUELO NO URBANIZABLE
Categoría	Común.
Subcategoría	Grado 1

ORDENACIÓN BASICA PROPUESTA	
Clasificación	SUELO NO URBANIZABLE
Categoría	Común.
Subcategoría	Grado 2

6. LEGISLACION APLICABLE.

- **Ley 7/2002**, de Ordenación Urbanística de Andalucía (modificada por la Ley 18/2003, Ley 13/2005, Ley 1/2006, Decreto-Ley 4/2012, Ley 11/2010, Ley 13/2011 y Ley 2/2012)
- **Real Decreto 2159/1978**, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- **Real Decreto 3288/1978**, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- **Decreto 60/2010**, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **DECRETO 150/2003**, de 10 junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002.

- **Decreto 293/2009**, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía
- **Orden VIV/561/2010**, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Documento II
MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN

La justificación de de la presente innovación viene determinada por el hecho de la equiparación de derechos de propietarios en zonas colindantes. En el PGOU se determinan dos opciones a los efectos de parcelación en el suelo SNU y, si bien prácticamente la totalidad del suelo no urbanizable del municipio en Grado 1 (lo que en la propia NNSS se describe como “Común”), el terreno colindante con el que nos ocupa lo tiene como Grado 2 (lo que en la norma se describe como “Intensivo”).

El motivo de dicha diferenciación, en el que la principal diferencia es la unidad mínima de parcelación y/o cultivo es que en el suelo Grado 1 la parcela mínima es de 25.000m² y en el de Grado 2 es de 2.500m², debería venir determinado por alguna diferencia en: el tipo de cultivo, la orografía, las parcelaciones existentes,, en definitiva, por alguna clase de motivo que no llegamos a entender.

Es por ello que mediante la presente se justifica dicha innovación bajo el punto de vista de que los terrenos colindantes (comparten una linde común, tienen idénticas características de cultivo, orografía, cercanía y/o lejanía con el núcleo urbanos de Villanueva de Tapia, acceso, comunicaciones, posibilidad de conexiones a las redes municipales), no tienen ningún sentido que sean de distinto tipo.

Es más, los terrenos que actualmente tiene clasificación de Grado 2, se encuentran fuera de las vías principales de comunicación del municipio, ya sea a través de via pecuaria o de carretera nacional, por lo que el cambio del grado de los terrenos colindantes a Grado 2 no haría más que mejorar las posibilidades de dicha zona.

1.1. Respetto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).1º LOUA sobre los principios y fines de la actividad urbanística.

Establece el artículo 36.2.a).1º LOUA que la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA.

La innovación propuesta cumple con estos requisitos dado que su objeto es posibilitar el mantenimiento de la actividad agraria de particulares en la zona, al permitir la división en parcelas más pequeñas que permitan el autoabastecimiento de más familias Además se completa una zona anexa a la ya existente que permitiría la creación de una bolsa de pequeños productores.

1.2. Respetto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).1º LOUA sobre la funcionalidad de las infraestructuras, servicios y dotaciones.

Establece el artículo 36.2.a).1º LOUA que la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente que las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

Dado que el objeto de la innovación es únicamente el cambio de Grado del suelo en SNU permitiendo una parcelación menor a los efectos de unidades de cultivo, y que las fincas existentes ya se dedican a dicho uso, no existe cambio en la necesidad de más o menos infraestructuras, servicio y/o dotaciones..

1.3. Respetto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).2º LOUA.

Establece el artículo 36.2.a).2º LOUA que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de

algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

La presente innovación no incide en ninguno de los supuestos del art. 36.2.a).2º, al mantener el aprovechamiento lucrativo previsto en el PGOU, la superficie de las dotaciones, no prevé la implantación de usos residenciales y no afecta a parcelas destinadas a viviendas de protección pública por lo que no es necesaria su justificación.

1.4. Respetto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).5º LOUA.

Establece el artículo 36.2.a).5º LOUA que toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

La presente innovación no supone un desarrollo residencial ni incremento de la población por lo que no es necesario implementar los sistemas generales.

2. II.2.- COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO URBANISTICO Y TERRITORIAL.

2.1. Compatibilidad de la innovación con el modelo urbanístico.

La compatibilidad con el modelo urbanístico se manifiesta en tanto en cuanto que las modificaciones introducidas se encuentran normadas dentro del propio PGOU y NNSS. No se altera el modelo urbanístico del municipio .

2.2. Compatibilidad de la innovación con el modelo territorial.

La compatibilidad de la ordenación propuesta con el modelo territorial debemos hacerla, esencialmente, en relación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

La presente innovación, por su limitada entidad y su uso previsto no afecta al modelo territorial.

- Compatibilidad respecto del POTA.

La innovación no es contraria a ninguna de las determinaciones del POTA y da cumplimiento a los principios de ciudad compacta y de mejora de la disponibilidad de suelo para dotaciones, servicios públicos y vivienda protegida.

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACION DE LA INNOVACION.

La presente innovación es conveniente al interés público inherente de la acción urbanística por las razones expuestas en el epígrafe II.2 de la presente memoria.

La oportunidad de la presente innovación se justifica propia solicitud de los propietarios de los terrenos.

4. II.4.- RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

4.1. Régimen de la innovación.

La regulación de estas determinaciones se contiene en los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De acuerdo con los mismos puede concluirse que la innovación propuesta no constituye una alteración sustancial de la ordenación estructural del PGOU ni por la incidencia territorial de los equipamientos e

infraestructuras ni por constituir una nueva orientación, regulación o disposición de determinaciones estructurales del PGOU.

A la vista de lo expuesto podemos considerar la presente innovación del planeamiento como una MODIFICACIÓN del PGOU dado que NO reúne las condiciones establecidas en el artículo 37.2 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.2. Competencia y procedimiento de la innovación.

Se regula en el artículo 31 de la LOUA, de acuerdo con el mismo, y dado que la presente innovación **SI** afecta a la ordenación estructural del PGOU, su aprobación definitiva corresponde a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

La presente modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, por lo que NO requiere el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía

La presente innovación **SI** reúne los requisitos establecidos en el artículo 36.2.c).3ª por lo que **SI** deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a la características del espacio a ordenar.

5. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A LA DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA, EPÍGRAFE 3 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 DE 20 DE JUNIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO.

Señala el precepto legal mencionado que cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

La presente innovación no se efectúa en el marco del ejercicio pleno de la potestad de planeamiento pero su contenido si modifica los usos del suelo por lo que es necesario hacer constar lo exigido en el precepto legal objeto de este epígrafe.

Propietario año 2015. José Pastrana Sancho, con DNI 25218514A

Propietario año 2020. José Pastrana Sancho, con DNI 25218514A

6. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL EJERCICIO DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO; ARTICULO 37.2 DE LA LEY 7/2002, de 17 de DICIEMBRE, de ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA.

Establece el mencionado precepto legal que se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.

La presente innovación no determina ningún incremento de población ni de suelo clasificado como urbano o urbanizable, por lo que no conlleva el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento.

7. CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto entendemos que la innovación cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación.

Villanueva de Tapia, febrero de 2020

Inmaculada Pacheco Mariscal
Arquitecta
Col. 1178 del COA Málaga.

Documento III

MEMORIA DE ORDENACION

1. FICHA REGULADORA

No existe ficha del sector ya que no constituye un sector en sí.

ANEXO I

RESUMEN EJECUTIVO

1.- PROMOTOR

El promotor del presente la presente Innovación es:

Maria Ángeles Pastrana Ruíz con DNI 74900916J

Juan Luis Pastrana Ruíz con DNI 25325388L

Jose Manuel Pastrana Ruíz con DNI 74900917Z

2.- OBJETIVO DE LA INNOVACION.

El objeto de la presente innovación es bastante simple y, consiste en el cambio del tipo de una porción de suelo ubicado en el No urbanizable del municipio, y a los efectos de los efectos de su edificación, para pasarlo del tipo Suelo Grado 1 a Suelo Grado 2.

3.- MODIFICACIONES REALIZADAS EN LA INNOVACION.

Cambio de la superficie marcada como Grado 2 del PGOU actual para incorporar los terrenos indicados. Esta incorporación no supone una modificación de la clasificación y categoría del suelo que permanece como No Urbanizable Común.

4.- AMBITO DE LA INNOVACION.

El ámbito de la innovación se describe en la siguiente lámina.



ANEXO II

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1.- INTRODUCCIÓN

1.1.- Consideraciones generales y legislación aplicable.

El Estudio Económico Financiero de la Innovación del PGOU es un documento esencial e indispensable, cuya elaboración resulta del cumplimiento imperativo a los efectos de establecer la ordenación temporal y presupuestaria de las determinaciones del Plan que se aprueba.

Se estudia la viabilidad económica y posibilidad real de efectuar las previsiones efectuadas en el PGOU, siendo la viabilidad económica del PGOU una causa de anulación del mismo según se encuentra pacíficamente reconocida por la jurisprudencia.

La exigencia de incluir en la documentación del PGOU el Estudio Económico Financiero (EEF) viene determinada por el Art. 19 LOUA, "Contenido documental de los instrumentos de planeamiento", en su redacción dada por el Artículo Único de la Ley 2/2012, que establece lo siguiente:

"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios."

Asimismo la sección VII, "De la Documentación del Plan General", del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Art. 37, establece:

SECCIÓN VII. DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 37.

Las determinaciones del Plan general se desarrollarán en los siguientes documentos:

- *Memoria y estudios complementarios.*
- *Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.*
- *Normas urbanísticas. - Programa de actuación.*
- ***Estudio económico y financiero.***

En cuanto a su contenido el artículo 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, determina lo siguiente:

"El estudio económico y financiero del Plan general contendrá:

1.- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b del presente Reglamento y a la

implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2.- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan general, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión."

En atención a que el PGOU determina las líneas básicas urbanísticas del territorio que ordena, y que se van concretando en los sucesivos instrumentos de planeamiento que lo desarrollarán (Planes Parciales, Especiales, etc.), el Estudio Económico Financiero de la innovación del PGOU no deja de ser un documento con un grado de concreción menor que el que necesariamente deben tener los estudios económicos de los referidos planes de desarrollo, limitándose por tanto, a la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la

estructura general del territorio y a la implantación de los servicios, la misma evaluación referida a las actuaciones en suelo urbano, los plazos a los que han de ajustarse las actuaciones previstas, y la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General.

Así pues, tanto las concreciones como las proyecciones numéricas que constan en el presente Estudio Económico Financiero deberán tener una consideración orientativa que ayude correctamente a la evaluación de la viabilidad del Plan General, sin condicionar su ejecución.

1.2.- Contenido del Estudio Económico-Financiero.

El contenido del Estudio Económico-Financiero, documento integrante del Plan General, se establece en los Artículos 41 y 42 del RPU, debiendo referirse a:

1.-La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, en especial:

- Sistemas generales de espacios libres (parques públicos y zonas verdes).
- Sistemas generales de equipamientos y centros públicos.
- Sistemas generales de infraestructuras.
- Sistemas generales de comunicación.

2.-La evaluación económica de la implantación de los servicios.

3.-La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

4.-La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público (local, autonómico, estatal) y privado.

5.-La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado con indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

En nuestro caso, dado que se trata de una innovación para delimitar un sistema general en suelo no urbanizable la evaluación económica se referirá exclusivamente al acondicionamiento de este suelo para el uso previsto y a la determinación de su valor de expropiación.

1.3.- Forma de valoración y asignación

La valoración efectuada para cada uno de las actuaciones tiene las siguientes características:

1. Incluye los costes de adquisición de los suelos de uso público y de las expropiaciones, o indemnizaciones de edificaciones existentes, cuando éstas sean precisas.
2. En este E.E.F. se garantiza la adquisición de estos suelos, desde el punto de vista de gestión.
 - Respecto a la financiación concreta de las diferentes actuaciones, se han valorado los costes generales de la actuación.
 - La valoración se ha efectuado de forma unitaria y puntual para cada actuación, con base en valores de mercado, costes, beneficios, tasas etc, suficientemente contrastados. Se recogen los distintos valores de los módulos de costes y los porcentajes estimativos de los distintos conceptos, que se han aplicado para elaborar las valoraciones económicas de las distintas actuaciones.
 - La valoración se ha realizado en base a euros de 2.015, sin incluir el IVA, aspecto que deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo futuro de cara a posibles actualizaciones o modificaciones, que deberá establecer el Ayuntamiento mediante revisiones anuales, de los módulos de coste.
 - Para la asignación de los porcentajes de financiación a los distintos agentes públicos se han seguido fórmulas establecidas por las propias Administraciones en función de sus competencias, institucionalizadas por la práctica administrativa, o bien establecidas a priori por convenios existentes, o en función de las competencias de cada Administración.

2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS PREVISIONES DEL PLAN

2.1.- Determinaciones del Plan a valorar

En la presente innovación no tiene sentido el ejecutar dicho plan económico-financiero, en tanto en cuanto que la modificación exigida no tiene ningún coste real de ejecución, ni de adquisición de terrenos, ni de adquisiciones de suelos para sistemas generales.

Por tanto no procede dicha valoración.

Anexo III
MEMORIA DE
SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

1.- Introducción.

El presente Anejo se redacta al objeto de cumplimentar el artículo 19 de la LOUA modificado para dar cumplimiento al 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, el cual determina que "En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios". Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

Aunque es el planeamiento general el que debe actuar sobre las variables que afectan a este estudio, aun así debe realizarse sobre todos los planeamientos a pesar de que no tengan posibilidad de hacer cambios estructurales que incidan sobre estos parámetros.

El concepto de "sostenibilidad económica", no debe confundirse con el de "viabilidad económica". A diferencia de los anteriores estudios Económico- Financieros de la planificación general, cuya finalidad era la de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para los crecimientos previstos, este nuevo documento, denominado "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", tiene una perspectiva diferente, pues plantea el estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos, una vez urbanizados y recibidos por la Administración Local.

En este contexto, el estudio se centra en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública local, tiene la implantación del sistema general delimitado en la presente innovación, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

Hay que considerar que el coste de construcción del sistema general y de obtención de los terrenos necesarios corresponde al ayuntamiento, luego su amortización debe ser considerada en el estudio que se realice.

Por consiguiente, el análisis de sostenibilidad económica se centra en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos. Es decir, la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo. Añadiendo, tal y como hemos explicado el coste de amortización de las obras y obtención de los terrenos.

Se trata, en definitiva, de evitar actuaciones urbanísticas que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Local.

2.- Ámbito y determinaciones de la ordenación

El ámbito objeto de estudio son los terrenos marcados en rojo en los planos de situación.

Superficie total: 56.797,48 m².

3.- Coste de construcción y expropiación.

No tiene.

4.- Costes del mantenimiento

No tiene.

5.- Determinación de los ingresos

No existen y/o se generan ingresos extras per/se para las arcas municipales por el propio cambio de la subcategoría del suelo de grado 1 a grado 2. Se podrían producir a futuro en el caso de subdivisión de las parcelas en otras de menor superficie, provocando el hecho un aumento del número de parcelas a los efectos de recaudación del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Como dicho impuesto tiene un coeficiente decreciente en el SNU a medida que la superficie de la parcela es mayor, se entiende que dicha división provocaría un aumento de los ingresos en las arcas

municipales.

6.- Balance económico y conclusión.

Por lo expuesto anteriormente, la operación es sostenible en tanto en cuanto, que sin necesitar de más recursos municipales, es susceptible de generar más ingresos en el mismo.

PLANOS



CICUESTA DE LA PAZ Nº5 - 29200 - ANTEQUERA (MÁLAGA)
 TEL. 952.84.18.89 - FAX 952.84.19.03 - estudio@espacheco.com

INNOVACION al PLAN GENERAL de ORDENACION
 URBANISTICA de VILLANUEVA DE TAPIA

ARQUITECTA INMACULADA PACHECO MARISCAL
 ENCARGANTE/S José Pastrana Sancho

I.1

ESCALA

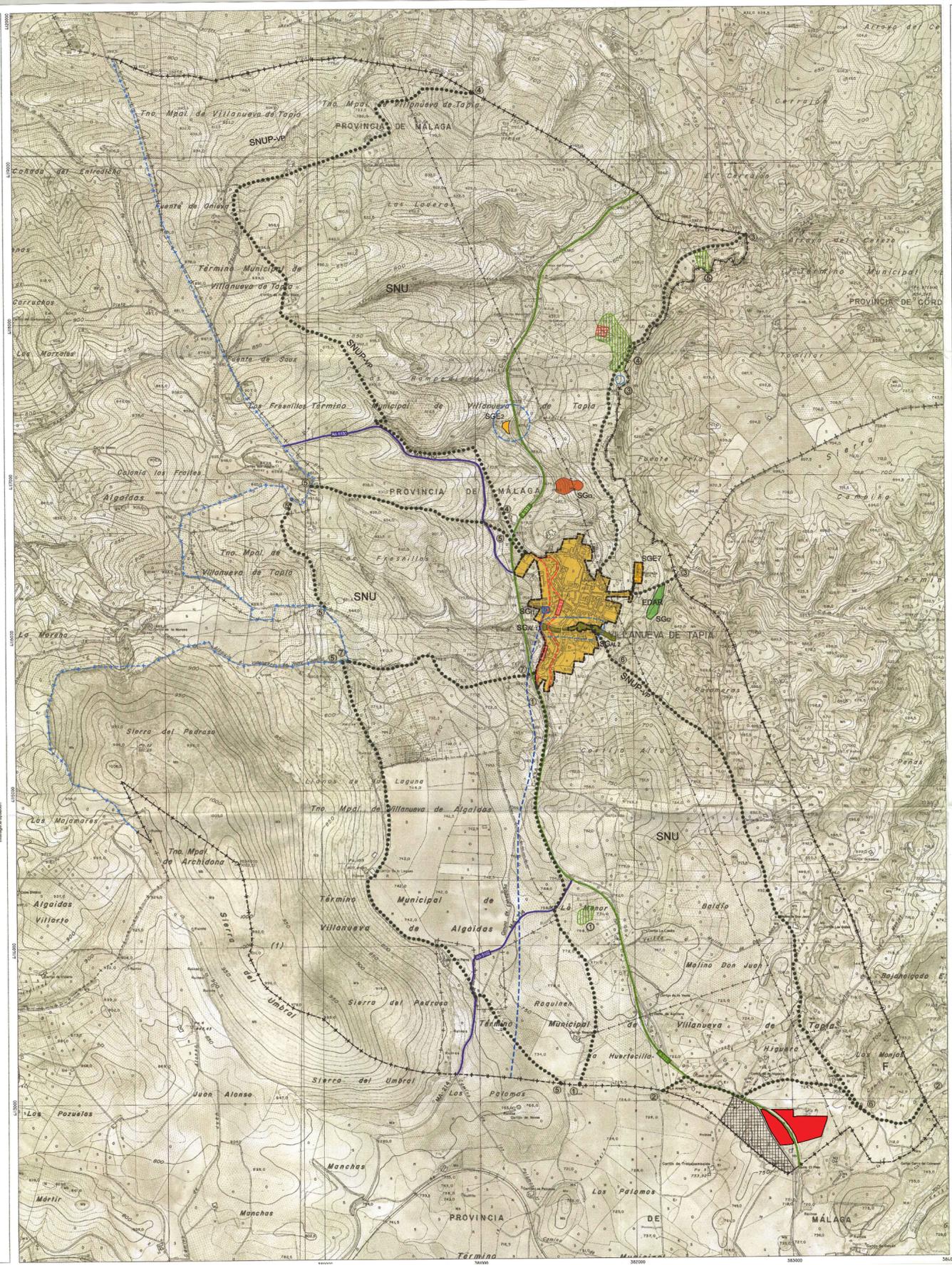
REVISION R1

EXP. 2019-014

FECHA FEB-2020

SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. DEL QUE SON AUTORES LOS TÉCNICOS ARRIBA FIRMANTES. SU UTILIZACION TOTAL O PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER REPRODUCCION O CESION A TERCEROS, REQUERIRIA LA PREVIA AUTORIZACION EXPRESA DE ESTOS, QUEDANDO, EN TODO CASO, PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACION UNILATERAL DEL MISMO.



LÍNEA LÍMITE 02184 ENTRE LOS MUNICIPIOS DE VILLANUEVA DE ALGAIDAS Y VILLANUEVA DE TAPIA SEGÚN EL INSTITUTO CARTOGRAFICO DE ANDALUCÍA

NÚMERO	YACIMIENTO	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	TIPOLOGÍA ARQUEOLÓGICA
1	HOYO DEL CABELLO	C	3
3	MOLINO DE LOS GALEOTES	A	1
4	LAS LADERAS DEL ASEO	B/C	2,3
5	CORTIJO DE LOS GALEOTES	C	3

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO - NO CONSOLIDADO **U**

SUELO NO URBANIZABLE
NATURAL O RURAL-PRESERVADO **SNU**
GRADO 1º **SNU1**
GRADO 2º **SNU2**
PROTEGIDO **SNUP**
SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNUPE) POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

SISTEMAS GENERALES (SG)
COMUNICACIONES (SGC)
SGCIV - CARRETERAS
RED AUTONÓMICA
Básica **SGCIV-1** De Alcaides a A-60 por Píntag de Córdoba
RED PROVINCIAL
Convencional **SGCIV-2** De SA-6616 a Villanueva de Tapia
SGCIV - VARIO
RED LOCAL **SGCIV-3** De A-7201 a A-333

INFRAESTRUCTURAS (SGI)
ABASTECIMIENTO (SGIA)
CAPTACIÓN **SGIA-1**
DEPÓSITO **SGIA-2**
CANALIZACIÓN **SGIA-3**
ELECTRICIDAD (SGIE)
ALTA TENSIÓN **SGIE-1**
SANEAMIENTO (SGIS)
EDAR **SGIS-1**
ANTIGUO VEREDERO **SGIS-2**

DOTACIONES (SGD)
EQUIPAMENTOS **SGD-1**
ESPACIOS LIBRES **SGD-2**

AFECCIONES TERRITORIALES
DERIVADOS DE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL
DECRETO 180/2002 (PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES)
ZONA RIESGO INUNDACIÓN **SGI-1**

CARRETERAS DE ANDALUCÍA (Ley 82/001)

PROTECCIÓN	ANILLO	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
PROTECCIÓN	Autonómica	10m	15m	20m	25m	30m
PROTECCIÓN	Provincial	10m	15m	20m	25m	30m
PROTECCIÓN	Local	10m	15m	20m	25m	30m

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE TAPIA
DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ORDENACIÓN: TÉRMINO ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TÉRMINO **0.1.1**

ESCALA: 1:10.000
FASE DE REDACCIÓN: APROBACIÓN DEFINITIVA
EQUIPO REDACTOR: OFICINA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO EXCMA. DIPUTACIÓN DE MÁLAGA
ABRIL 2010



CICUESTA DE LA PAZ Nº5 - 29200 - ANTEQUERA (MÁLAGA)
TEL. 952.84.18.89 - FAX 952.84.19.03 - estudio@aspacheco.com

INNOVACION al PLAN GENERAL de ORDENACION URBANISTICA de VILLANUEVA DE TAPIA

ARQUITECTA INMACULADA PACHECO MARISCAL
ENCARGANTE/S José Pastrana Sancho

I.2

ESCALA

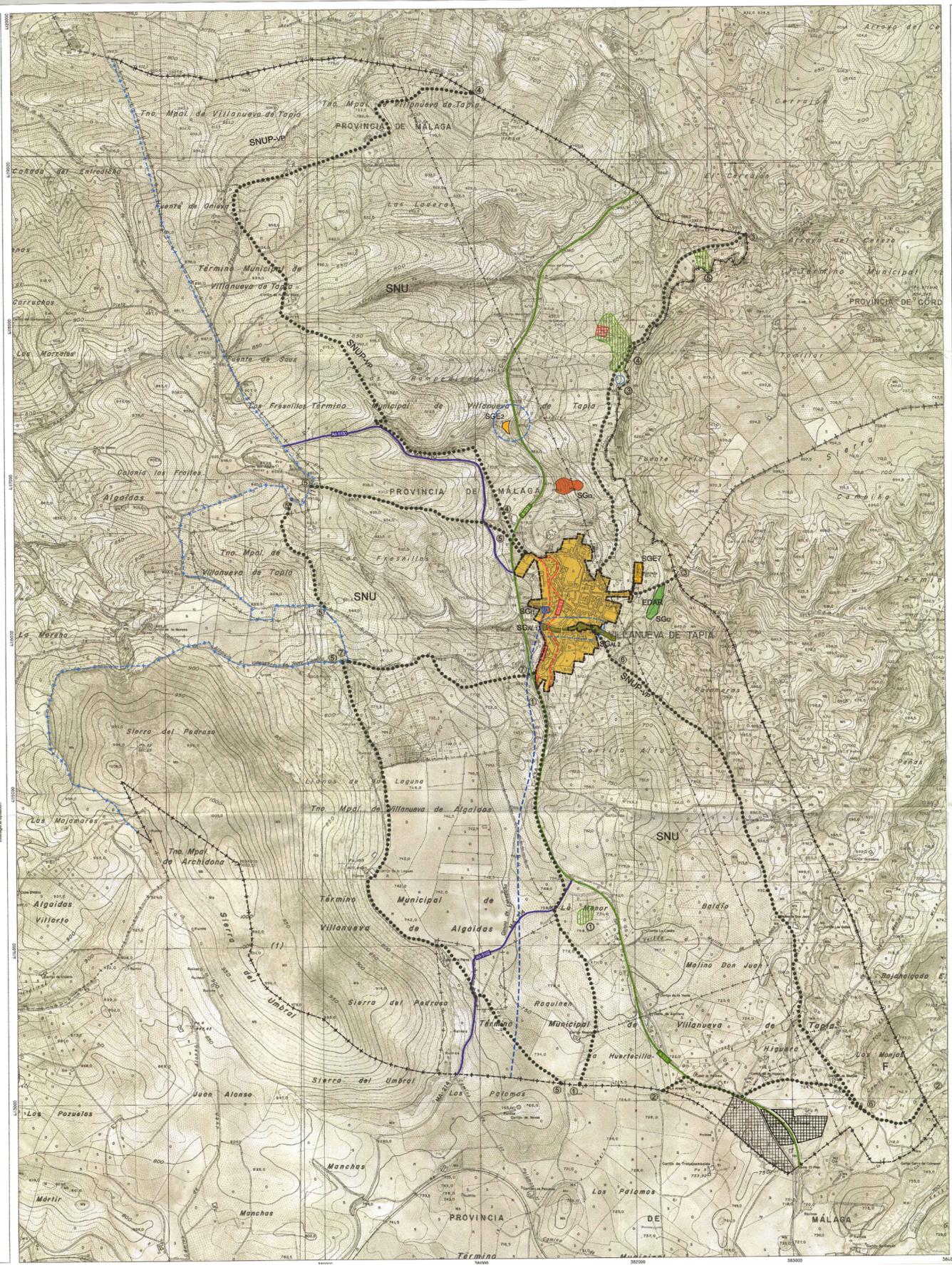
REVISION **R1**

EXP. **2019-014**

FECHA **FEB-2020**

SITUACION EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE SON AUTORES LOS TÉCNICOS ARRIBA FIRMANTES. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE ESTOS, QUEDANDO, EN TODO CASO, PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



LÍNEA LÍMITE 02184 ENTRE LOS MUNICIPIOS DE VILLANUEVA DE ALGAIDAS Y VILLANUEVA DE TAPIA SEGÚN EL INSTITUTO CARTOGRAFICO DE ANDALUCIA

NÚMERO	YACIMIENTO	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	TIPOLOGÍA ARQUEOLÓGICA
1	HOYO DEL CABELLO	C	3
3	MOLINO DE LOS GALEOTES	A	1
4	LAS LADERAS DEL ABO	B/C	2,3
5	CORTIJO DE LOS GALEOTES	C	3

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO - NO CONSOLIDADO **U**

SUELO NO URBANIZABLE
NATURAL O RURAL-PRESERVADO **SNU**
GRADO 1º **SNU1**
GRADO 2º **SNU2**
PROTEGIDO **SNUP**
SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNUPE)
POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

SISTEMAS GENERALES (SG)
COMUNICACIONES (SGC)
SGCV - CARRETERAS
RED AUTONÓMICA
Básica **SGCV1** De Alcaides a A-60 por Píngulo de Córdoba
RED PROVINCIAL
Convencional **SGCV2** De SA-6615 a Villanueva de Tapia
SGCV - VARIO
RED LOCAL **SGCV3** De A-7201 a A-333

INFRAESTRUCTURAS (SGI)
ABASTECIMIENTO (SGIA)
CAPTACIÓN **SGIA1**
DEPÓSITO **SGIA2**
CANALIZACIÓN **SGIA3**
ELECTRICIDAD (SGIE)
ALTA TENSIÓN **SGIE1**
SANEAMIENTO (SGIS)
EDAR **SGIS1**
ANTIGUO VEREDERO **SGIS2**

DOTACIONES (SGD)
EQUIPAMENTOS **SGD1**
ESPACIOS LIBRES **SGD2**

AFECCIONES TERRITORIALES
DERIVADOS DE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL
DECRETO 180/2002 (PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES)
ZONA RIESGO INUNDACIÓN **SGI4**

CARRETERAS DE ANDALUCÍA (Ley 82/001)

PROTECCIÓN	ANILLO	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
PROTECCIÓN	Autonómica	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
PROTECCIÓN	Provincial	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
PROTECCIÓN	Local	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE TAPIA
DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

ORDENACIÓN: TÉRMINO
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO
ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TÉRMINO **0.1.1**

ESCALA: 1:10.000

FASE DE REDACCIÓN: APROBACIÓN DEFINITIVA
EQUIPO REDACTOR: OFICINA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO EXCMA. DIPUTACIÓN DE MÁLAGA
ABRIL 2010

PACHECO

CICUESTA DE LA PAZ Nº5 - 29200 - ANTEQUERA (MÁLAGA)
TEL. 952.84.18.89 - FAX 952.84.19.03 - estudio@pacheco.com

PLANEAMIENTO MODIFICADO

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA DE SU ORIGINAL. DEL QUE SON AUTORES LOS TÉCNICOS ARRIBA FIRMANTES. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE ESTOS, QUEDANDO, EN TODO CASO, PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

INNOVACION al PLAN GENERAL de ORDENACION URBANISTICA de VILLANUEVA DE TAPIA

0.1

ESCALA: -

REVISION: R1

EXP.: 2019-014

FECHA: FEB-2020

ARQUITECTA: INMACULADA PACHECO MARISCAL

ENCARGANTE/S: José Pastrana Sancho