

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

**DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL  
JUNIO 2020**

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

# **MEMORIA**

INDICE:

MEMORIA

Documento I MEMORIA INFORMATIVA

Documento II MEMORIA JUSTIFICATIVA

Documento I MEMORIA DE ORDENACIÓN

ANEXO I RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO II ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

ANEXO III MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

ANEXO IV DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>).
- b) Intensivo: 0,25 Has. (2.500 m<sup>2</sup>).

### **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 ese aprueba del 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 25.000m<sup>2</sup> y en el de Grado 2 es de 2.500m<sup>2</sup>, 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 vía 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. Respecto 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. En este sentido, 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.

Debido a la modificación del tipo de suelo a grado 2, y en el caso de una futura segregación de los terrenos en las parcelas permitidas en la norma, podrá existir un ligero impacto positivo teniendo en cuenta que estos terrenos, tras la actuación que nos ocupa, podrán sufrir un incremento del IBI, con la consiguiente mayor recaudación de este impuesto e ingresos para las arcas locales del municipio.

Además esta propuesta permitirá que la subdivisión en parcelas de menor entidad, hagan que pequeños agricultores, así como los herederos de los terrenos mantengan la actividad agraria en el futuro, cada uno independientemente. De esta forma que se generan nuevas actividades (a los efectos de empresarios) agrícolas.

Como la actuación no altera los parámetros urbanísticos de población, no habrá que contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos, tal y como recoge expresamente el artículo 36.2.a).5º de la LOUA.

Corrige la diferencia de beneficios y cargas de dicho suelo que, con respecto a los que se indica en el PGOU, lo discrimina con respecto a los suelos colindantes que tienen idénticas características físicas y de explotación, igualándolo con otros suelos con características distintas y con formas de explotación

diferentes.

### **1.2. 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 ningunos 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.

### **1.1. Respetto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).3º LOUA.**

Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

No afecta ya que no identifica ni delimita dichos ámbitos.

### **1.2. Respetto de lo prescrito en el artículo 36.2.a).4º LOUA.**

Establece el artículo 36.2.a).4º LOUA que Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

En tanto en cuanto que la construcción de viviendas para el uso residencial en el SNU no está permitida expresamente en la LOUA, queda justificado que la nueva posible parcelación que sería posible con la subcategoría prevista no tiene la finalidad de crear ningún asentamiento, sin embargo si que tiene como finalidad que sea posible la división de la misma en unidades de cultivo menores, ya que las fincas de regadío tienen unas producciones mucho mayores de frutos, por lo que tiene sentido una menor superficie de parcela para "equiparar" producciones con parcelas más grandes cultivadas con plantaciones de secano.

### **1.3. 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.

### **1.4. Respetto de la formación de nuevos asentamientos según las NNSS (Art. .270 en a**

En las NNSS se recoge en el artículo 270 las condiciones objetivas que dan lugar a la formación de nuevos asentamientos, y que tienen que cumplir alternativa o simultáneamente cualquiera de las dos condiciones establecidas en dicho artículo.

En relación con las condiciones relativas al lugar, a la parcelación del territorio y a sus infraestructuras, no se cumple ninguno de los puntos establecidos en el art. 271 de las NNSS, ya que:

- NO hay accesos señalizados exclusivos y materialización de nuevas vías rodadas en su interior, no inscritas en el Catastro con anchura de rodadura superior a 2 m, asfaltadas o apisonadas, con o sin encintado de aceras
- NO existen servicios de agua potable en instalaciones subterráneas o energía eléctrica para el conjunto o cada una de las parcelas o lotes, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento unificado, inapropiadas para el riego intensivo.
- NO existen centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo, para uso de los propietarios de la parcelación, ya que no existe ni siquiera dicha parcelación.
- NO hay alineación de edificaciones con frente a vía pública o privada existentes en proyecto ya que no existen edificaciones
- El uso de las parcelas actuales y resultantes de la parcelación propuesta es para fines y usos dominantes con la naturaleza y destino de la explotaciones agrícolas.
- NO existen títulos de enajenación de parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación, del artículo siguiente.
- NO hay publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados ( carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa ... ).
- La edificación ubicada en la finca es la propia de la actividad agraria, que además tiene una antigüedad de más de 75 años, manteniendo el uso vinculado a la explotación agraria.

En relación a las condiciones objetivas relativas a la parcela:

- La parcela de terreno mínima es la que se establece en la NNSS para el grado 1 o 2 según el tipo de suelo y cultivo, por lo que se cumple con la no parcelación ni actual ni futura de parcelas de menos de 2.500m<sup>2</sup>. En definitiva, la no inducción de nuevos asentamientos se presupone cumplida al cumplir la propias NNSS en lo referente a las dimensiones de las parcelas, en este caso grado 2.
- A separación a linderos de la única edificación existente es mayor a 15 cumpliendo así con las NNSS, y en cualquier caso la parcelación futura, al estar establecida en una parcela de 2.500m<sup>2</sup> permite dicha separación.
- No se pretende la mejora o ampliación de la edificación existente.
- No hay determinaciones en el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga que regulen condiciones objetivas relativas a la parcela.

En conclusión y con la justificación de todos los puntos anteriores que son los regulados en los artículos 270, 271 y 272, se puede concluir que la presente innovación NO induce a la creación de nuevos asentamientos

## **2. COMPATIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN CON EL MODELO URBANÍSTICO 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.

Además, se justifica dicha conveniencia y oportunidad en los siguientes puntos:

- El uso actual es olivar en régimen de regadío, por tanto asimilable a grupo 2.
- Se localizan en un área de topografía suavemente alomada y la extensión de los mismos está totalmente ocupada por cultivo leñoso de regadío (olivar) y no presentan ninguna “mancha de matorral o encinar” como los actuales catalogados como Grupo 2.
- Cuentan con infraestructuras de riego (balsas, sondeos y/o pozos y sistema de riego localizado).
- No se localizan en ninguna zona que presente sensibilidad ambiental.
- Se localizan en un entorno eminentemente agrario.
- Son terrenos que presentan una intensidad productiva mayor que los terrenos colindantes en régimen de secano.
- Son suelos con un mayor valor económico por su condición de cultivos en regadío.
- Son suelos linderos a los actuales suelos catalogados como SNU Grupo 2, del actual planeamiento urbano del municipio de Villanueva de Tapia.
- La actuación propuesta de innovación es viable en términos económicos.

### **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, diciembre 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, a fin de igualar las normativas aplicables de dicha porción a las del entorno de idénticas características físicas y de explotación, modificando la subcategoría de la misma de 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 m<sup>2</sup>.

## **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.

**Anexo IV**  
**DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL**  
**ESTRATÉGICA**

**DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA PARA LA INNOVACIÓN DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE TAPIA.**

**PROVINCIA DE MÁLAGA.**



**PETICIONARIO:**

JOSÉ PASTRANA SANCHO

**EQUIPO REDACTOR:**

Ingeniería Rural y Ambiental:

José Antonio López García. Ingeniero de Montes.

Máster en Evaluación de Impacto Ambiental.

Estudio de Arquitectura y Urbanismo Pacheco:

Inmaculada Pacheco Mariscal. Arquitecto.

José Antonio Macías Antúnez. Arquitecto Técnico.



## INDICE DE CONTENIDOS

Este Documento Ambiental Estratégico recogerá en su redacción los siguientes contenidos, en el marco de aplicación de lo regulado por el artículo 39 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía (Texto Consolidado).

- I. Objetivos de la planificación.**
- II. Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**
- III. Desarrollo previsible del plan o programa.**
- IV. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.**
- V. Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.**
- VI. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.**
- VII. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.**
- VIII. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.**
- IX. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.**
- X. Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.**
- XI. Solicitud, fecha y firma.**

## I. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN PROPUESTA.

El objetivo básico que persigue la innovación al PGOU de Villanueva de Tapia que nos ocupa es poder **cambiar la subcategoría de Grado 1** de un Suelo No Urbanizable Natural o Rural, **para que pueda pasar a Grado 2**.

Con fecha 11 de diciembre de 2013, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. Mediante dicha Ley se traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y la Directiva 2011/92/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente. Por tanto se hacía necesaria la urgente adaptación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a la normativa básica estatal.

Por todo ello, y en relación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, y para mantener una coherencia jurídica entre la regulación de la Ley estatal y la Ley autonómica andaluza, dada la inclusión en la normativa estatal de un procedimiento, que afecta directamente a la tramitación de la evaluación ambiental estratégica a que deben someterse los instrumentos de planeamiento urbanístico, previstos por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace imprescindible y urgente la adaptación de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental a la mencionada normativa estatal.

La **evaluación ambiental estratégica**, en cualquiera de sus modalidades **ordinaria o simplificada**, tiene por objeto la integración de los aspectos ambientales en los planes y programas así como también en sus modificaciones o innovaciones.

En este documento se recoge toda la información técnica relativa a la innovación propuesta para poder describirla adecuadamente, junto con todos los aspectos y justificaciones medioambientales necesarias para evaluarla ambientalmente mediante este Documento Ambiental Estratégico que recoge expresamente los contenidos especificados en el artículo 39 de la Ley GICA (Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental), con el fin de **poder tramitar la innovación mediante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada** con el fin de que la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Málaga pueda emitir el preceptivo **Informe Ambiental Estratégico**.

A nivel de este documento, más adelante se justificarán las razones que han motivado **la elección de tramitar ambientalmente esta innovación mediante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica por un procedimiento simplificado.**

El presente documento se redacta para dar adecuada respuesta al Informe Técnico nº 25-2020 (expediente nº 56/2020) evacuado por el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de Tapia, tras la presentación y registro con fecha 20 de marzo de 2020 del documento de innovación al planeamiento general urbanístico vigente en el municipio. La presente modificación se rige por lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación, en concreto:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo,
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA).
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 (LOUA).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Así mismo le es de aplicación la siguiente planificación territorial:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- Plan Especial de Protección de Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Málaga (aprobado por Resolución de 6 de marzo de 1987 y publicado en BOJA nº 69 de 9 de abril de 2007).

A este expediente también le son de aplicación los criterios generales de ordenación dispuestos por el planeamiento general urbanístico del municipio. Asimismo, se dará cumplimiento a lo establecido en la legislación sectorial en aquellas cuestiones que traigan causa para esta tramitación urbanística y ambiental.

El promotor de esta innovación a cursar ante el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de Tapia es D. José Pastrana Sancho, con DNI nº 25218514-A. El domicilio a los efectos de notificaciones se localiza en Avenida de la Constitución, 62 B, 29315, de Villanueva de Tapia.

El proyecto técnico se redacta por la Arquitecta Dña. Inmaculada Pacheco Mariscal, con DNI 74906372-H, colegiada en el COA de Málaga con el nº 1175, del Despacho de Arquitectura y Urbanismo EAPACHECO, con dirección laboral en C/ Cuesta de la Paz, nº 5 bajo, de Antequera (29200).

Para la redacción de este Documento Ambiental Estratégico el Despacho de Arquitectura ha contado con la colaboración del Ingeniero de Montes, Máster en Evaluación de Impacto Ambiental, José Antonio López García, colegiado nº 2963.

## **II. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA NUEVA PLANIFICACION PROPUESTA. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.**

### 1. ANTECEDENTES.

Tal y como se recoge en el documento técnico de la innovación que nos ocupa, los antecedentes del planeamiento general del municipio de Villanueva de Tapia son los siguientes:

El municipio de Villanueva de Tapia cuenta actualmente 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.

### 2. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA INNOVACIÓN PROPUESTA.

El sector en el que se centra la propuesta de innovación que nos ocupa se localiza al sur del término municipal de Villanueva de Tapia, limitando con el término municipal de Archidona, donde se localiza una superficie de terrenos agrícolas con uso de olivar en régimen de regadío que ocupan las parcelas catastrales 3, 4 y 5 del polígono nº 6 de Villanueva de Tapia.

Estos suelos se sitúan a la izquierda de la carretera comarcal A333 en sentido hacia Villanueva de Tapia, desde la pedanía de Salinas, perteneciente a Archidona. Estos suelos se califican en el actual planeamiento urbanístico vigente del municipio como SNU Grupo 2.

El suelo que se pretende innovar, propiedad de la familia del solicitante de esta propuesta de modificación puntual, D. José Pastrana Sancho, son linderos por el oeste con dichos terrenos clasificados como SNU Grupo 2.

El Sr. Pastrana ha solicitado al Ayuntamiento de Villanueva de Tapia que sus terrenos agrarios, actualmente clasificados con la subcategoría Grupo 1, puedan pasar a la subcategoría de Grupo 2. Más adelante se justificará técnicamente que estos suelos reúnen características agroambientales para que pertenezcan al Grupo 2.

Por tanto, el objeto de la presente innovación es muy simple, conciso y concreto. Consiste en proponer el cambio de tipo de grupo de una porción de suelo ubicado en **Suelo No Urbanizable** del municipio, **para pasarlo** de la actual subcategoría de Grado 1, **a Grado 2**.

**La superficie afectada por esta innovación es de 56.797,48 m<sup>2</sup>.** La delimitación de este Sistema General **no implica la reclasificación del suelo que seguirá manteniendo se calificación como Suelo No Urbanizable.**

Por tanto, la naturaleza y caracterización urbanística del suelo afectado por la innovación no tiene variación ninguna, ya que dicho suelo está clasificado como SNU, y seguirá con esta calificación, y no tiene ficha específica reguladora.

El suelo para el que se propone el cambio de calificación de Grupo 1 a Grupo 2, dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable del término municipal de Villanueva de Tapia, queda localizado geográficamente por las coordenadas UTM de su centroide (30S ETRS 89):

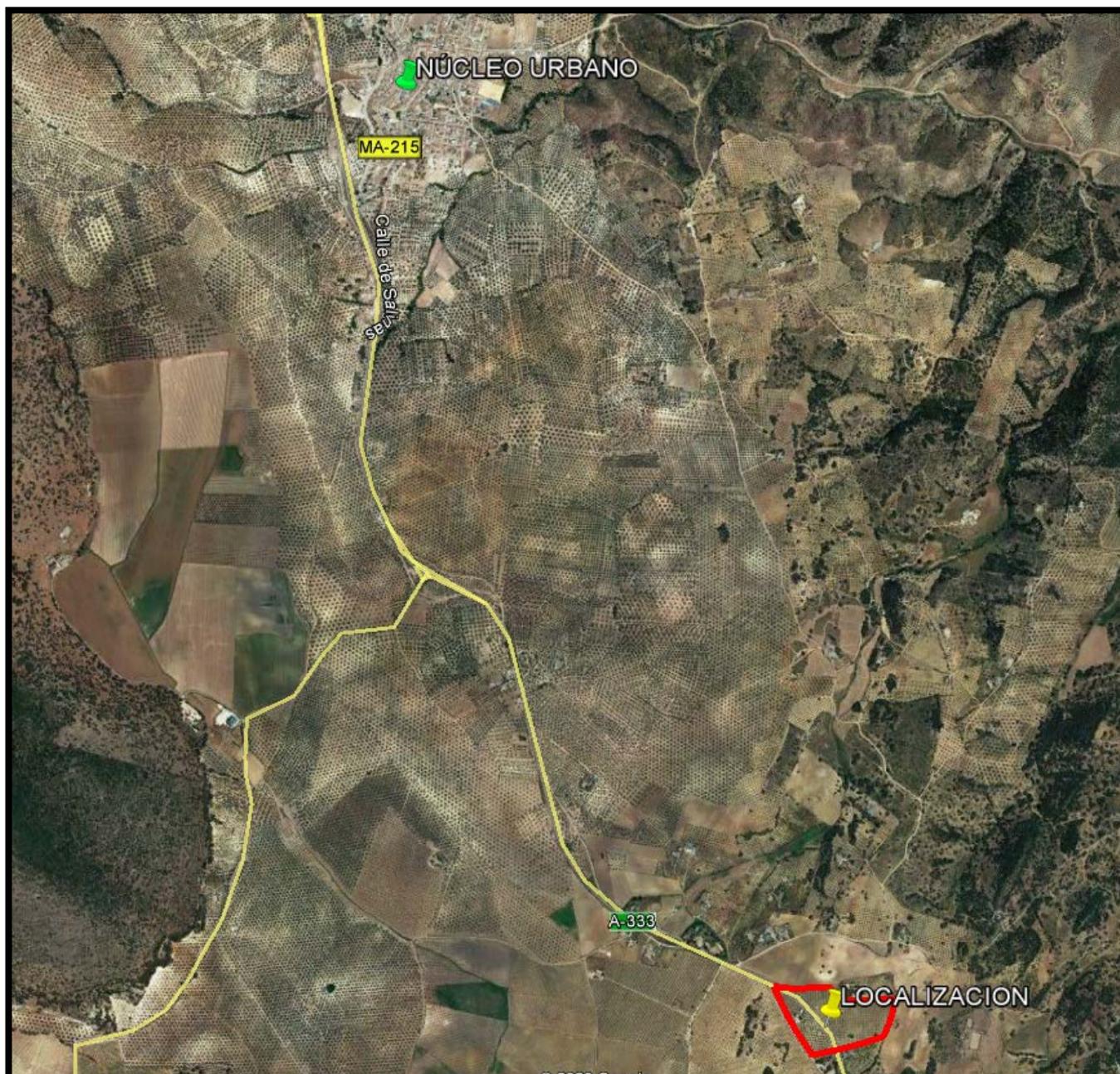
**X: 382.867      Y: 4.112.607**

Los datos catastrales de los terrenos objeto de la innovación son:

Polígono 5; parcela catastral 245, de Villanueva de Tapia (29098A005002450000WS).

Polígono 6; parcela catastral 2; de Villanueva de Tapia (29098A006000020000WH).

Ambas parcelas catastrales se localizan en el paraje de “Las Tormentas”, y en la actualidad presentan un uso eminentemente agrícola a base de olivar de regadío. En la parcela catastral n° 6 existe una construcción agraria, conocida como “Cortijo de las Tormentas”.



**Imagen 1:** Situación del suelo objeto de innovación con respecto al núcleo urbano de Villanueva de Tapia.



**Imagen 2:** Ortofotografía aérea actualizada con los límites del suelo objeto de la innovación propuesta.

Este suelo se localiza a una distancia de 3,5 kilómetros del núcleo urbano de Villanueva de Tapia, siguiendo la carretera autonómica A333 hacia el norte.

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

CLASIFICACION DEL SUELO: NO URBANIZABLE (Natural o Rural)

CATEGORIA: COMÚN

ORDENANZAS: Generales para el SNU

Los parámetros reguladores vigentes son los siguientes:

### **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.

1

### **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.

posicionamiento.

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.

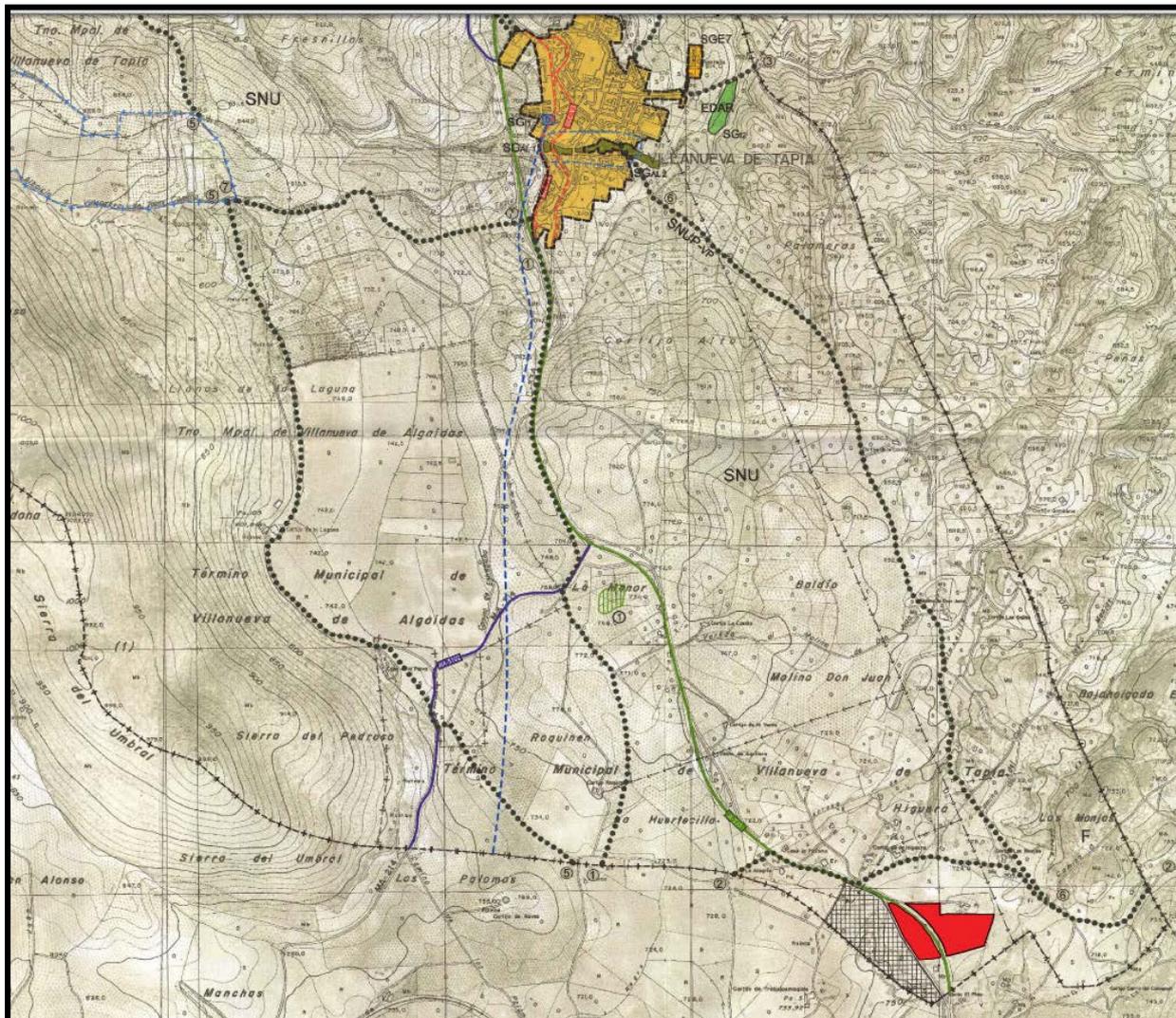
6. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, para el municipio de Villanueva de Tapia:

- a) Común: 2,5 Has. (25.000 m<sup>2</sup>).
- b) Intensivo: 0,25 Has. (2.500 m<sup>2</sup>).

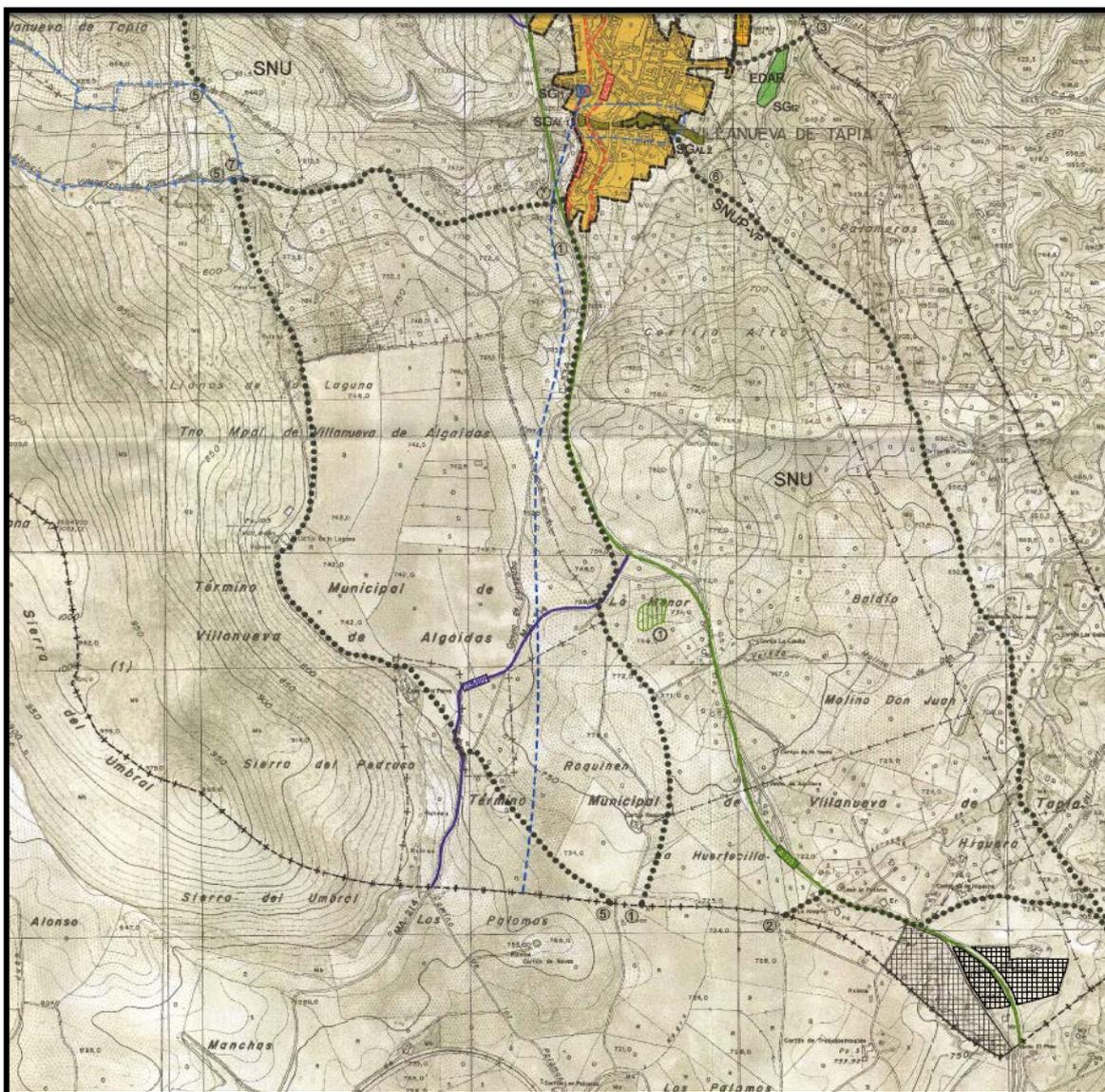
**Con la innovación** que se propone (paso de subcategoría de Grupo 1 a Grupo 2 dentro de SNU), **entendemos que no se produce ni existe cambio en la clasificación, ni en la categoría del suelo**, al mantenerse su naturaleza como Suelo No Urbanizable Común.

Para caracterizar urbanísticamente la innovación adjuntamos un cuadro resumen en el que se describe, para el suelo que nos ocupa, la situación correspondiente al planeamiento actual y la que correspondería al aplicar la modificación puntual que se propone.

	<b>ORDENACIÓN BÁSICA ACTUAL.</b>	<b>ORDENACIÓN BÁSICA PROPUESTA.</b>
<b>Clasificación</b>	SUELO NO URBANIZABLE Natural o Rural	SUELO NO URBANIZABLE Natural o Rural
<b>Categoría</b>	Común.	Común.
<b>Subcategoría</b>	Grado 1	Grado 2



**Imagen 3:** Situación del suelo a innovar en el plano de ordenación urbanística del municipio de Villanueva de Tapia.



**Imagen 4:** Plano modificado del planeamiento urbanístico del municipio de Villanueva de Tapia, tras el cambio de subcategoría de SNU Común a Grupo 2, que recoge y justifica esta innovación.

### 3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELEGIDA PARA LA INNOVACIÓN.

Como se ha detallado anteriormente en este documento la propuesta de modificación puntual del vigente plan de ordenación urbanística de Villanueva de Tapia es muy simple, consistiendo únicamente en proponer la modificación de una subcategoría de SNU, para que pase de Grupo 1 a Grupo 2.

A continuación se exponen el conjunto de alternativas que se han previsto seleccionando de entre ellas únicamente la que entendemos que es razonable desde el punto de vista técnico y medioambiental. La motivación y objetivos tenidos en cuenta para la selección de una única alternativa han sido:

- Objetivos y planteamientos razonables desde el punto de vista técnico, que no hacen inviable la innovación propuesta.
- Objetivos y planteamientos razonables desde el punto de vista medioambiental, que no hacen inviable la propuesta de modificación puntual que nos ocupa.
- Objetivos y planteamientos razonables desde el punto de vista de viabilidad económica, que tampoco hacen inviable esta solicitud de innovación.

### **Alternativa 0: No actuar.**

Esta alternativa supondría no llevar a cabo la innovación, y por tanto no catalogar el suelo como de subcategoría Grupo 2. Por tanto el actual planeamiento general urbanístico vigente en Villanueva de Tapia no se modificaría, quedando la subcategoría Grado 2 de SNU Natural o Rural con los mismos límites y extensión.

La selección de esta alternativa dejaría sin efecto la posibilidad de que parcelas catastrales colindantes, con características agronómicas y agroambientales similares a los terrenos linderos actualmente incluidos en el Grupo 2 dentro del vigente PGOU, no pudieran optar a ostentar esta subcategoría dentro del suelo SNU Natural o Rural, quedándose con su calificación de Grupo 1.

### **Alternativa 1: Ampliar la extensión para la subcategoría Grupo 2.**

Posibilidad de inclusión en la propuesta de innovación de más terrenos de este sector concreto del municipio, linderos a los actuales calificados como Grupo 2, que reúnan las mismas características agronómicas y agroambientales que los actuales del PGOU vigente, y que sean susceptibles de incluirse en la subcategoría de SNU Grupo 2.

Para que se diera esta circunstancia habría que analizar la tipología y naturaleza de los terrenos y parcelas linderas a la porción de terrenos actualmente calificada en el PGOU vigente como SNU Grupo 2, con el objetivo de comprobar si estos terrenos reúnen y presentan características agroambientales similares a los terrenos pertenecientes al actual Grupo 2.

Para este análisis se debe tener en cuenta el uso actual que tienen los terrenos susceptibles de poder ser incluidos en Grupo 2, y que como se ha comentado tengan al menos similares características agroambientales que los citados.

Realizado por este despacho de arquitectura esta comprobación, tras realizar visita de campo a este sector y cotejados también los usos en la Oficina Virtual del Castro dependiente de la Gerencia del Catastro de Málaga, se ha comprobado que los únicos suelos rústicos linderos con similares características a los actuales calificados en el PGOU del municipio como Grupo 2 son:

- Parcela 6, del polígono catastral nº 6, lindera con los actuales terrenos de Grupo 2 del actual PGOU por el oeste, con un uso de olivar de regadío.
- Parcela 246, del polígono 5, con un uso de almendro de regadío. Si bien esta parcela no es lindera con el sector de suelos de Grupo 2 del actual PGOU del municipio, si es lindera por el sur con los terrenos del promotor de esta innovación el Sr. Pastrana Sancho.

El resto de terrenos colindantes con los suelos actuales del PGOU calificados dentro del Grupo 2, no podrían entrar en esta subcategoría de suelo SNU porque no pertenecen al término municipal Villanueva de Tapia (pertenecen a Archidona) o bien porque el actual uso agroambiental de estas parcelas es de olivar o de labor o labradío, ambos cultivos de secano.

Por lo tanto, y en el ámbito espacial que nos ocupa, a la hora de ampliar mediante una innovación al actual planeamiento urbanístico del municipio, con la finalidad y objetivo de poder extender justificadamente, claro está, la calificación de SNU Grupo 2 a terrenos o parcelas catastrales linderas a los actuales suelos incluidos en esta subcategoría hay que tener en cuenta dos factores discriminantes o limitantes.

El primero sería la pertenencia como es lógico al propio término municipal de Villanueva de Tapia y la otra, y la que a nuestro entender sería la más relevante, ya que la primera es obvia, es que el uso de los terrenos actualmente se dedique a cultivos leñosos en régimen de regadío, que generan mayores producciones y rentas agrícolas al ser terrenos agrarios con mayor intensidad productiva (IP). También conforman terrenos con un mayor valor económico y deben devengar también mayores impuestos e ingresos para las arcas locales.

## **Alternativa 2: La actuación propuesta.**

Esta alternativa no es más que la consecución del cumplimiento de las premisas y los parámetros técnicos y agroambientales recogidos en la alternativa 1, que podrían llevar a efecto la ampliación de los suelos tipo SNU Natural o Rural Grupo 2 en el actual PGOU del municipio. Como hemos comentado en este documento, estas similares características a los actuales suelos Grupo 2 sólo se producen en los terrenos del Sr. Pastrana Sancho (promotor de esta innovación) y en los terrenos que conforman la catastral 6 (polígono nº 6) y la catastral 246 (polígono nº 5), todas ellas con cultivos leñosos en régimen de regadío.

De estos terrenos con características agroambientales similares a los actuales calificados como Grupo 2 en el PGOU del municipio, el único que ha propuesto su inclusión en esta calificación ha sido el Sr. Pastrana Sancho haciendo que a nivel de esta innovación:

Se proponga el cambio de subcategoría de SNU de una porción de terreno en la que se localizan dos parcelas catastrales del municipio, de superficie total 56.797,48 m<sup>2</sup>, y referencias 29098A005002450000WS y 29098A006000020000WH, propiedad de D. José Pastrana Sancho. La innovación propuesta consiste en que estos terrenos puedan pasar a la subcategoría Grupo 2.

Esto hace que la **alternativa elegida** a nivel de redacción de este Documento Ambiental Estratégico **sea la alternativa 2**, con una superficie objeto de innovación menor que la alternativa 1, habida cuenta que no entrarían en la modificación puntual la parcela catastral 6 (polígono 6), ni la catastral 246 (polígono 5). En base a todo el análisis anteriormente efectuado se considera que esta alternativa es totalmente viable desde un punto de vista técnico, ambiental y económico. Los terrenos pertenecientes al Sr. Pastrana Sancho conforman suelos:

- En los que el uso actual es olivar en régimen de regadío.
- Se localizan en un área de topografía suavemente alomada y la extensión de los mismos está totalmente ocupada por cultivo leñoso de regadío (olivar) y no presentan ninguna “mancha de matorral o encinar” como los actuales catalogados como Grupo 2.
- Cuentan con infraestructuras de riego (balsas, sondeos y/o pozos y sistema de riego localizado).
- No se localizan en ninguna zona que presente sensibilidad ambiental.
- Se localizan en un entorno eminentemente agrario.
- Son terrenos que presentan una intensidad productiva mayor que los

- terrenos colindantes en régimen de secano.
- Son suelos con un mayor valor económico por su condición de cultivos en regadío.
  - Son suelos linderos a los actuales suelos catalogados como SNU Grupo 2, del actual planeamiento urbano del municipio de Villanueva de Tapia.
  - La actuación propuesta de innovación es viable en términos económicos.

En relación a esta última cuestión en el Documento Técnico de la Innovación se concreta sobre esta cuestión que:

*“En la presente innovación no tiene sentido ejecutar un plan o estudio económico y 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 otra parte en la Memoria de Sostenibilidad Económica del Documento Técnico de la Innovación se recoge también que esta propuesta no presenta costes de construcción, expropiación o mantenimiento. Tampoco genera costes para las arcas locales (Ayuntamiento), y en cualquier caso los costes que pudiera generar el cambio de subcategoría de suelo de Grupo 1 a Grupo 2 (impuestos u otros gastos que recaigan sobre la tierra), serán sufragados por el promotor de la solicitud de modificación del planeamiento.

Por tanto todas estas premisas hacen que la alternativa propuesta sea, como se ha comentado anteriormente, **viable técnica, ambiental y también económicamente.**

⇒ **Más justificaciones sobre la innovación propuesta:**

Conceptual y operativamente la justificación de la presente innovación viene determinada en el hecho de permitir 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 que son Grado 1 y Grado 2, que en las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio se clasifican como “Común” e “Intensivo” respectivamente. Los suelos propiedad del promotor de esta innovación son linderos a suelos calificados en la subcategoría de Grado 2, tal y como se ha recogido en este D.A.E.

El motivo de esta diferenciación, que hace que haya suelos de Grado 1 y Grado 2, o suelos SNU Común o Intensivo, se sustenta en la unidad mínima de parcelación y/o cultivo. Para el Grado 1, la parcela mínima es de 25.000 m<sup>2</sup> y en el de Grado 2 es de 2.500 m<sup>2</sup>, que debería venir determinada por alguna diferencia en el tipo de cultivo, intensidad productiva, el régimen de riego, la orografía, las parcelaciones existentes en el entorno, etc.

A nivel de redacción de este Documento Ambiental y analizado el planeamiento urbanístico del municipio y visitada la zona en cuestión, se entiende que el área que en la actualidad está calificada como SNU Grupo 2 (cultivo leñoso de olivar de mayor intensidad productiva en régimen de regadío), presenta similares características orográficas, ambientales y agronómicas que los suelos propiedad de D. José Pastrana Sancho, tal y como se ha justificado anteriormente, que hacen a estos último merecedores de ser también incluidos como suelos SNU Grado 2, cuestión que no se hizo inicialmente en la elaboración del actual planeamiento general vigente y que hace que el Sr. Pastrana Sancho promueva esta innovación, solicitando la posibilidad de que se incluyan ahora en el tipo Grado 2.

Es por ello que se justifica dicha innovación bajo el punto de vista de que estos terrenos comparten una linde común, tienen idénticas características agronómicas, ambientales, orográficas, de cercanía y/o lejanía con el núcleo urbano de Villanueva de Tapia, accesos, comunicaciones, posibilidad de conexiones a las redes municipales, por lo que no tiene ningún sentido que sean de distinto tipo.

### **III. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA PROPUESTA.**

Sobre la innovación que nos ocupa en este D.A.E hay que destacar los siguientes aspectos que condicionan su desarrollo:

La innovación propuesta cumplirá con los principios, reglas y estándares de ordenación urbanística regulados en la LOUA, dado que su objeto se enmarca exclusivamente en seguir manteniendo la actividad agraria en la zona. Es decir, que los suelos propiedad del promotor de esta innovación seguirán siendo suelos agrícolas con aprovechamiento de olivar en regadío.

El desarrollo de esta propuesta de innovación no afectará a las actuales infraestructuras, servicios y dotaciones existentes en este sector del municipio, manteniéndose el desarrollo de la actividad agraria que se lleva a cabo en la zona.

Tampoco afecta en su desarrollo a ninguno de los supuestos recogidos en el art. 36.2.a).2º de la LOUA.

En ningún caso el desarrollo de esta modificación puntual tiene por objeto el cambio de uso del terreno hacia un destino residencial, por lo que no habrá que contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos, tal y como recoge expresamente el artículo 36.2.a).5º de la LOUA.

En otro orden de cosas, esta innovación no altera el modelo urbanístico del municipio y es totalmente compatible su desarrollo con el actual planeamiento urbanístico vigente, ya que la modificación planteada se encuentra perfectamente acotada, definida y regulada tanto por PGOU como por NNS.

La ordenación que propone el promotor es totalmente compatible con el modelo territorial que recoge y articula el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). El desarrollo futuro de la innovación planteada, por su limitada entidad y su uso previsto, no afectará al modelo territorial del municipio.

Así mismo, entendemos que la innovación propuesta no constituye una alteración sustancial de la ordenación estructural del PGOU. En ningún caso esta propuesta determina incremento de población, ni posibilidad de aumento de suelo clasificado como urbano o urbanizable.

#### **IV. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.**

La propuesta de innovación del actual planeamiento urbanístico de Villanueva de Tapia se localiza al sur de su término municipal, junto a la carretera autonómica A333, que desde la pedanía de Salinas (Archidona) se dirige hacia el núcleo urbano de Villanueva de Tapia. Los terrenos que integran la propuesta de modificación, junto a los que actualmente conforman en el PGOU, SNU Grado 2, limitan por el sur con el término municipal de Archidona. Todos estos terrenos, como se ha comentado con anterioridad, comparten similares características ambientales y agronómicas, habida cuenta que todos ellos en la actualidad están ocupados por cultivo de olivar en régimen de regadío.

Dado que la propuesta que nos ocupa en este D.A. E es muy simple y concreta, y ya se ha definido y detallado adecuadamente en los capítulos anteriores de este documento, y dado que no generará impactos o alteraciones en el entorno territorial en la que se desarrollará como más adelante se justificará, pasaremos a continuación a realizar una sucinta caracterización de la situación ambiental de la zona.

## 1. LOS SUELOS Y SUS USOS ACTUALES.

Como o se ha referido anteriormente los suelos objeto de esta propuesta de innovación en la actualidad están aprovechados por una explotación agrícola de olivar en régimen de regadío.

El desarrollo de la propuesta de modificación, para el cambio de subcategoría a Grado 2, de las parcelas del Sr. Pastrana Sancho, no llevará modificación ni cambio alguno en el uso y aprovechamiento actual de los suelos, ya que seguirán siendo suelos de naturaleza eminentemente agrícola con aprovechamiento de olivar en regadío.

Desde un punto de vista edafológico estos suelos pertenecen a la Unidad Edafológica nº 44, del Mapa de Suelos de Andalucía (Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, 2005), que integra cambisoles cálcicos y regosoles calcáreos. Los primeros se localizan en los enclaves de menor pendiente de los terrenos y los segundos, algo menos desarrollados, se sitúan en zonas de pendiente algo más elevada. En aquellos sectores en los que la pendiente es muy suave se localizan enclaves de luvisoles cálcicos, en los que los procesos de iluminación y lavado de arcilla y calcio han tenido lugar, generando un horizonte argílico.

## 2. EL CLIMA.

El clima presente en la zona es del tipo mediterráneo continentalizado, caracterizado por una pluviometría media anual en torno a los 650 mm (l/m<sup>2</sup>), con una temperatura media anual de 15 grados centígrados y 2800 horas de sol por año. Se trata de un clima con veranos calurosos e inviernos suaves. El mayor rango de precipitaciones da en los meses de otoño e invierno.

### 3. EL PAISAJE.

El paisaje hoy en día en cualquier documento ambiental se recoge como un recurso ambiental más que hay que identificar. Atendiendo a la morfología y orografía del terreno, sus usos actuales, vegetación natural y cultivos se puede caracterizar el paisaje de una zona en base a varias categorías, por esa razón y para el sector que nos ocupa en este D.A.E. el paisaje quedaría caracterizado de la siguiente manera (Mapa de Paisajes de Andalucía. Consejería de Medio Ambiente, 2003).

- Categoría paisajística: Campiña.
- Área paisajística: Campiña alomada y acolinada.
- Ámbito: Piedemonte de la Subbética.
- Unidad fisionómica. Olivares.

### 4. LA FLORA.

La vegetación existente en los terrenos objeto de la propuesta de innovación es eminentemente agrícola dominada por el cultivo de olivar en regadío. Estos suelos no presentan en su interior vegetación natural de interés o catalogada. La vegetación natural esta únicamente representada en los bordes e interior de las parcelas por especies herbáceas anuales, bianuales y leñosas de naturaleza arvense, ruderal y cosmopolita típicas y comunes de la agrocenosis y sin interés geobotánico.

El piso bioclimático de la zona se corresponde con el Mesomediterráneo Inferior. La vegetación potencial o climax estaría representada en la zona por la Serie *mesomediterránea, bética, seca-subhúmeda basófila de la encina (Quercusrotundifolia): Paeoniocoriaceae - Quercetorotundifoliae S. Faciación termófila con Pistacialentiscus (lentiscos)*. Pero la secular actividad humana en este entorno ha hecho que el encinar haya sido sustituido por cultivos como el olivar.

### 5. LA FAUNA.

Los terrenos tampoco presentan interés faunístico, salvo para especies asociadas a la agrocenosis (conejo, liebre, palomas, mirlos, estorninos, algún zorro, perdices, etc...) y con cierta querencia a convivir con la presencia y las actividades antrópicas de la zona. En cualquier caso la superficie de terreno para los cuales se solicita la modificación puntual del planeamiento urbanístico del municipio no es lo suficientemente extensa, ni tampoco la propuesta realizada sobre los mismos supone alteración alguna sobre el biotopo agrario presente en la zona, para que este factor ambiental (fauna) sufra ningún tipo de incidencia o alteración ambiental.



**Imagen 5:** Vista general de la parcela catastral nº 245 (polígono 5) desde la A333.



**Imagen 6:** Vista general de la parcela catastral nº 25 (polígono 2) desde la carretera A333. En esta parcela se localiza el “Cortijo de las Tormentas”.

Con las dos fotografías anteriores se ha pretendido ilustrar con imágenes la información que se ha recogido en este documento relativa al paisaje, la flora y la fauna del lugar, asociadas a un ambiente puramente agrario.

## 6. GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA.

En estos suelos encontramos arcillas y carniolas triásicas pertenecientes a Trias de Antequera, según la Hoja 1024 (Archidona) del Mapa Geológico Nacional, del Instituto Geológico y Minero de España (Edición MAGNA)

## 7. HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.

**Hidrología:** Los terrenos objeto de análisis ambiental se localizan en la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir, en concreto en la Subcuenca del Río Genil. La zona ocupada por los terrenos objeto de la innovación no afecta, ni están afectados, por ningún curso de agua fluvial. Los arroyos más cercanos a esta zona son el Arroyo de la Mina, al sur, y el Arroyo de Almedilla, al norte, y ambos fuera del ámbito de la innovación propuesta.

**Hidrogeología:** Los terrenos pertenecen a la Unidad Hidrogeológica de Arcas – El Pedroso. Ocupan un acuífero detrítico que recibe aportaciones por la infiltración del agua de lluvia y laterales desde las sierras calizas periféricas como Sierra del Pedroso o Sierra de Arcas.

## 8. AFECCIONES A DOMINIOS PUBLICOS.

La propuesta que nos ocupa no afectará a ningún dominio público (aguas, carreteras, vías férreas, vías pecuarias, montes o terrenos públicos, energía eléctrica o telefonía). Tan sólo se hace necesario señalar en este documento ambiental que la carretera autonómica A333 divide a los terrenos propiedad del Sr. Pastrana Sancho en dos parcelas catastrales distintas, y que la antigua carretera hacia Villanueva de Tapia limita con la parcela catastral nº 2 (polígono 6) por el oeste. Se insiste de nuevo que la innovación no afectará en ningún caso al dominio público o zona de servidumbre de estas infraestructuras.

## 9. AFECCIONES A RECURSOS NATURALES.

La innovación que se detalla en este trabajo no generará en su desarrollo ningún tipo de nueva afección sobre los recursos naturales de la zona (energía, agua y suelo) habida cuenta que seguirá llevándose a cabo en los terrenos, propuestos para ser incluidos en el Grupo 2 de S.N.U. del municipio, la misma actividad agrícola que hasta la fecha (cultivo de olivar en regadío). La propuesta que nos ocupa no generará en ningún caso incremento del uso del agua para el riego del olivar existente, mayor ocupación de suelo o incremento en necesidades energéticas.

## 10. AFECCIONES A ÁREAS AMBIENTALMENTE RELEVANTES.

La zona objeto de estudio no se encuentra localizada en ningún área relevante desde un punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad o especial protección, atendiendo a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA), la Red Natura 2000 (LIC, ZEC o ZEPA) o el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga (PEPMF). Tampoco sobre estos terrenos es de aplicación la Ley Forestal de Andalucía ni su Reglamento de desarrollo.

## 11. AFECCIONES DE TIPO JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO.

⇒ Derivadas del planeamiento urbano municipal (PGOU) y planeamiento urbano especial (PEPMF) de Málaga.

A esta innovación planteada le es de aplicación el actual PGOU del término municipal de Villanueva de Tapia, planeamiento para el cual se ha solicitado la modificación puntual. Estos terrenos so se encuentran incluidos en ninguno de los espacios recogidos y catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga.

⇒ Derivadas de la legislación ambiental.

### A. Espacios naturales protegidos:

Los terrenos analizados en oeste D.A.E no se encuentran incluidos, ni total ni parcialmente, en ninguno de los espacios naturales protegidos que integran la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA), la Red de Parques Nacionales o la Red de Reservas de la Biosfera. Así mismo tampoco se encuentran afectados por los espacios propuestos en la Red Natura 2000 (ZEPAS, LIC'S o ZEC'S), ni por Hábitats de Interés Comunitario (HIC).

### B. Montes de utilidad pública:

Tampoco se encuentran dentro de ningún espacio de los que configuran el Catalogo de Montes de Utilidad Pública de la provincia de Málaga.

### C. Vías pecuarias:

Por estos suelos no se localiza ninguna vía pecuaria, ni catalogada ni clasificada.

### D. Cursos de agua:

Tal y como se ha comentado con anterioridad en el ámbito de estudio no se localiza ningún curso fluvial.

⇒ Derivadas de la legislación del patrimonio histórico y cultural o del patrimonio científico-natural.

Los suelos analizados en este documento no están afectados por ninguna figura o bien perteneciente al patrimonio histórico, cultural, científico o natural.

⇒ Derivadas de planes, programas y proyectos de infraestructuras.

Estos terrenos no se encuentran afectados por ningún Plan, Programa o Proyecto de Infraestructuras.

## 12. RIESGOS AMBIENTALES.

Por la propia naturaleza de la actuación que se propone para la modificación puntual, mediante innovación, al actual planeamiento urbanístico de municipio de Villanueva de Tapia, no estaría afectada, ni su desarrollo podría generar riesgos de tipo:

- Sismicidad: La propuesta no lleva aparejada la ejecución de obras, construcciones, instalaciones o infraestructuras.
- Incendios forestales: A estos terrenos agrícolas no le es de aplicación la Ley de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales de Andalucía, ni su Reglamento de desarrollo.
- Avenidas e inundaciones: En el ámbito de actuación no existe riesgo por zonas inundables de cauces.
- Inestabilidad de taludes y laderas: Se trata de un área de topografía muy suave y además la propuesta no lleva aparejada la ejecución de obras, construcciones, instalaciones o infraestructuras.
- Riesgo de erosión: Son terrenos con cobertura vegetal y en área de topografía suave. La propuesta de innovación no lleva implícita ninguna acción que pueda afectar a este riesgo ambiental. Además a nivel de este documento se proponen medidas ambientales dentro de las Buenas Prácticas Agrarias (BPA) para estos terrenos.

## **V. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES, Y SI PROCEDE, SU CUANTIFICACIÓN.**

Para poder determinar si la innovación que nos ocupa en este DAE generaría en su desarrollo e implementación sobre el territorio algún tipo de afección, efecto, incidencia o impacto ambiental, se hace necesario referir sobre la misma que:

- El objeto se enmarca exclusivamente en seguir mantenimiento la actividad agraria en la zona.
- Los suelos propiedad del promotor de esta innovación seguirán siendo suelos agrícolas con aprovechamiento de olivar en regadío.
- El desarrollo de esta propuesta de innovación no afectará a las actuales infraestructuras, servicios y dotaciones existentes en este sector del municipio.
- En ningún caso el desarrollo de esta modificación puntual tiene por objeto el cambio de uso del terreno hacia un destino residencial, por lo que no habrá que contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos.
- Esta innovación no altera el modelo urbanístico del municipio y es totalmente compatible su desarrollo con el actual planeamiento urbanístico vigente, ya que la modificación planteada se encuentra perfectamente acotada, definida y regulada tanto por PGOU como por NNSS.
- La ordenación que propone el promotor es totalmente compatible con el modelo territorial que recoge y articula el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- El desarrollo futuro de la innovación planteada, por su limitada entidad y su uso previsto, no afectará al modelo territorial del municipio.
- La modificación del planeamiento que nos ocupa tampoco da lugar a nuevos asentamientos.
- La innovación propuesta no constituye una alteración sustancial de la ordenación estructural del PGOU. En ningún caso esta propuesta determina incremento de población, ni posibilidad de aumento de suelo clasificado como urbano o urbanizable.

Por todo lo anterior, y una vez definidas las características y naturaleza de la actuación y acotado su desarrollo en el territorio, cabe concretar que no producirá ningún tipo de afección o incidencia a destacar sobre el territorio entendiéndose que:

Sobre la GEA no producirá ningún tipo de impacto, habida cuenta que la innovación no lleva aparejada la ejecución y puesta en funcionamiento de obras, construcciones, instalaciones o infraestructuras nuevas.

Sobre la FLORA Y FAUNA del lugar la propuesta tampoco generará alteraciones habida cuenta que los terrenos seguirán siendo predios agrícolas de olivar integrados perfectamente en el biotopo (medio agrario tradicional) en el que se asienta en la actualidad.

Sobre el MEDIO ATMOSFÉRICO la innovación tampoco será causa de afecciones, teniendo en cuenta que la propuesta no generará ruidos, vibraciones, ni ningún tipo de emisiones.

Esta modificación puntual tampoco producirá ningún tipo de RESIDUOS ni VERTIDOS.

La incorporación de esta innovación al PGOU del municipio tampoco será motivo de producir ningún tipo de efecto ambiental sobre las AGUAS, ni superficiales ni subterráneas.

Tal y como se ha comentado con anterioridad esta propuesta tampoco será causa de incidencias sobre el actual MODELO TERRITORIAL del municipio, teniendo en cuenta que los suelos objeto de la innovación seguirán manteniendo su naturaleza eminentemente agraria.

Al no producirse afecciones sobre los factores ambientales anteriores tampoco sufrirán incidencias alguna los factores ambientales PAISAJE Y HÁBITAT. Los terrenos afectados por la propuesta seguirán siendo predios agrícolas con olivar en régimen de regadío, actualmente perfectamente integrado en el entorno agrario de esta zona del municipio.

En cuanto medio socioeconómico, podrá existir un ligero impacto positivo teniendo en cuenta que estos terrenos, tras la actuación que nos ocupa, podrán sufrir un incremento del IBI, con la consiguiente mayor recaudación de este impuesto e ingresos para las arcas locales del municipio.

Tal y como también se ha justificado anteriormente en este documento, tampoco sufrirán incidencias o alteraciones por el desarrollo de la actuación el patrimonio histórico, cultural o científico del municipio, ni se producirá ningún efecto negativo sobre el patrimonio o el dominio público. Los recursos energéticos no recibirán ningún tipo de afección por la incorporación de la innovación al planeamiento urbanístico vigente en el municipio.

## VI. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

### ⇒ SECTORIALES:

- a) **Derivadas de la legislación de Carreteras:** La actuación propuesta no afectará a la legislación de carreteras. La actual carretera A-333, que atraviesa la zona de estudio no será afectada por la innovación, manteniéndose intactas sus zonas de dominio público y servidumbre, en estricto cumplimiento de la legislación sectorial que le sea de ampliación.
- b) **Derivadas de la legislación de Vías Férreas y Ferrocarriles:** El ámbito de actuación no afecta a esta normativa sectorial
- c) **Derivadas de la legislación de Vías Pecuarias:** No existen vías pecuarias en el ámbito de la actuación (véase plano del actual PGOU del municipio que se aporta en el documento técnico de la innovación).
- d) **Derivadas de la Legislación de Aguas:** El consumo y utilización del agua de riego para el olivar presente en los terrenos objeto de la propuesta se hará conforme a las autorizaciones y determinaciones que exija el Organismo de Cuenca.
- e) **Derivadas de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico:** La modificación no afecta a ningún ámbito o elemento catalogado, por lo que no se produce ninguna afección por este motivo.
- f) **Derivadas de la legislación del Sector Eléctrico:** No existe modificación sobre este recurso por parte de la actuación planteada en este DAE.
- g) **Derivadas de la legislación del Sector de las Telecomunicaciones:** No existen afecciones sobre este sector.
- h) **Derivadas del Plan Integral de Residuos de Andalucía:** No existen afecciones sobre este sector.

⇒ **TERRITORIALES:**

- a) **Derivadas del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA):** Esta modificación no tiene ninguna afección al POTA, no se modifica el sistema de ciudades, el sistema de comunicaciones y transportes, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.
- b) **Derivadas de Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional de Andalucía:** La actuación no afecta a ningún plan de ordenación de ámbito subregional.
- c) **Derivadas del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF):** La innovación que nos ocupa no generará ningún tipo de afección a este planeamiento provincial.
- d) **Derivadas de espacios naturales protegidos de Andalucía (RENPA):** El ámbito de actuación no afecta a ningún espacio de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- e) **Planeamiento territorial vigente de Villanueva de Tapia:** Este es el único planeamiento territorial que esta actuación afecta, por lo cual se tramita la preceptiva innovación que nos ocupa en este DAE.
- f) **Derivadas del Catálogo de Montes Públicos de Andalucía:** El ámbito de actuación no afecta a ningún monte o terreno público cuya titularidad se circunscriba a la administración local, provincial, andaluza o estatal.
- g) **Plan Andaluz de Humedales (PAH):** No se afecta a ningún humedal del Inventario Andaluz de Humedales (IHA)
- h) **Derivadas de la Funcionalidad de la Red Viaria:** El objeto de la presente modificación no condiciona ni modifica la funcionalidad, ni seguridad de la red viaria actual, por lo que tampoco puede producir ningún tipo de afección a la misma.

## **VII. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA.**

El objeto de la Ley 7/2007, tal y como se define en su artículo 1, modificado por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal (BOJA nº 6 de 12 de enero de 2.016), es establecer un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en la toma de decisiones sobre planes, programas y proyectos, la prevención de los impactos ambientales concretos que puedan generar y el establecimiento de mecanismos eficaces de corrección o compensación de sus efectos adversos, para alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente.

El artículo 18.2 de la citada Ley 3/2015, determina:

*2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*a) Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado anterior.*

*b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso de zonas de reducida extensión a nivel municipal.*

*c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

*d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 40.3.*

De otro lado el artículo 22.3 recoge textualmente:

*3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:*

*a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.*

*b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de*

*actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.*

*En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.*

*c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.*

*d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.*

El equipo redactor de este D.A.E. entiende que la innovación objeto de este trabajo se localiza en los supuestos anteriormente recogidos de la Ley 3/2015, que modifica a la Ley 7/2007, razón por la cual se ha elaborado este documento ambiental para que la actuación sea sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

Asimismo, el Ayuntamiento de Villanueva de Tapia, en el epígrafe octavo del Informe Técnico nº 25-2020, expediente nº 56/2020, a través de su Arquitecto Municipal, propone también que esta actuación sea sometida a un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

Todo lo anterior en consonancia con la consideración de que la superficie que se afecta por la innovación es reducida, las condiciones y usos que se proponen para los terrenos se mantienen (Suelo No Urbanizable agrícola con olivar en riego), que la modificación propuesta no representa un cambio del modelo territorial, que no se modifica estructuralmente el actual planeamiento urbanístico del municipio y que la actuación propuesta se considera de carácter menor, siendo muy simple y concisa.

## **VIII. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

En el Capítulo II.3 de este D.A.E. se han recogido las tres alternativas contempladas para la innovación que nos ocupa.

A excepción de la alternativa cero, que consiste en no actuar, las otras dos se han basado exclusivamente en criterios agronómicos teniendo en cuenta que la propuesta no obedece a cambios en la naturaleza, características y tipología de estos suelos, que seguirán perteneciendo a la Categoría de Suelo No Urbanizable, proponiéndose exclusivamente un cambio a Grupo 2.

Todos estos suelos presentan también características agroambientales similares (usos actuales del suelo, fisiografía y topografía, edafología, geología e hidrogeología, paisaje, flora y fauna etc.). Las parcelas afectadas por la innovación que se propone seguirán siendo suelos eminentemente agrícolas, con cultivo de olivar de regadío.

Teniendo en cuenta estas premisas, en el citado Capítulo II.3 de este documento ambiental se describen las otras dos alternativas (alternativas 1 y 2), y de ellas se elige la alternativa 2 como la más adecuada, justificándose también el motivo por el cual se ha seleccionado esta última.

## **IX. MEDIDAS PREVENTIVAS TOMANDO EN CONSIDERACION EL CAMBIO CLIMÁTICO.**

Habiendo definido y caracterizado la propuesta de actuación que nos ocupa en este D.A.E., realizado el estudio y análisis de alternativas y habiendo justificado la más adecuada para la innovación, realizado el estudio y caracterización del medio agroambiental en la que se llevará a cabo, y habiendo también determinado los posibles efectos, afecciones o impactos ambientales que su desarrollo futuro pudiera producir en el medio territorial que le sirve de soporte en el Capítulo V de este trabajo, es necesario señalar:

La innovación no lleva aparejada la ejecución, desarrollo y puesta en funcionamiento de obras, construcciones, instalaciones o infraestructuras nuevas, y estos suelos seguirán siendo predios agrícolas.

### **Sobre la gea (suelos, fisiografía y topografía):**

Factor ambiental no afectado por lo que no será necesaria la adopción de medidas de prevención ambiental específicas.

### **Sobre las aguas (superficiales y subterráneas):**

Factor ambiental no afectado por lo que no será necesaria la adopción de medidas de prevención ambiental específicas.

**Sobre el hábitat, flora y fauna:**

Factores ambientales no afectados por lo que no será necesaria la adopción de medidas de prevención ambiental específicas.

**Sobre el medio atmosférico:**

Factor ambiental no afectado por lo que no será necesaria la adopción de medidas de prevención ambiental específicas.

**Sobre el actual modelo territorial:**

Factor ambiental no afectado por lo que no será necesaria la adopción de medidas de prevención ambiental específicas.

**Sobre el paisaje:**

Factor ambiental no afectado por lo que no será necesaria la adopción de medidas de prevención ambiental específicas.

**Vertidos, residuos y emisiones:**

No se producen por el desarrollo de esta propuesta de modificación por lo que no será necesaria la adopción de medidas de prevención ambiental específicas.

**Sobre el actual medio socioeconómico y cultural:**

Ningún efecto negativo a considerar. No será necesaria la adopción de medidas de prevención ambiental específicas.

**Sobre posibles riesgos ambientales:**

Ningún efecto negativo a considerar. No será necesaria la adopción de medidas de prevención ambiental específicas.

**Medidas preventivas para la mitigación de efectos ambientales que condicionan el cambio climático:**

La actuación evaluada ambientalmente no lleva aparejada en su desarrollo ninguna acción que pueda producir efectos ambientales que condicionen al cambio climático.

No existe la generación de GEI (Gases de Efecto Invernadero), ni otras emisiones, vertidos o residuos de sustancias o elementos, ni fuentes de contaminación lumínica, ni consumo de materias primas o energía que pudieran condicionar a este factor ambiental. Los suelos afectados por la propuesta seguirán siendo Suelos No Urbanizables, manteniendo su naturaleza agrícola (cultivo de olivar) dentro del entorno eminentemente agrario en el que actualmente se localizan en este sector del término municipal de Villanueva de la Tapia, por lo que no es necesario articular ningún tipo de medida correctora o mitigadora en relación al cambio climático.

Como los suelos afectados por la propuesta seguirán siendo agrícolas y en ellos se seguirá llevando a cabo el cultivo de olivar en régimen de regadío, a continuación se recogen medidas preventivas, todas ellas dentro de un marco de actuación relacionado con las **Buenas Prácticas Agrarias (BPA)** para estos terrenos, cuya aplicación redundarán positivamente frente a la mitigación y reducción de los efectos ambientales sobre el territorio que sirve de soporte a la explotación agrícola y también indirectamente sobre el cambio climático.

A continuación se recogen de manera general una relación de buenas prácticas agrarias para un olivar ya establecido, tal y como ocurre en los terrenos afectados por la propuesta de innovación que nos ocupa.

La base de estas recomendaciones ambientales se recogen a partir de la siguiente publicación oficial: *Manual para el cumplimiento de la condicionalidad en el olivar*, del organismo autónomo Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA), adscrito al Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

- Los arranques de pies de olivos en recintos con pendiente igual o superior al 15% solo se ejecutarán en caso de reposición, o en situaciones autorizadas por la administración competente.
- En las labores de mantenimiento y recolección se respetará la flora natural y se actuará de manera que no se perjudique a la fauna, especialmente durante la época de reproducción y cría, con el fin de no alterar o deteriorar sus nidos o áreas de reproducción, invernada o reposo.
- Los tratamientos fitosanitarios deberán realizarse únicamente cuando sea estrictamente necesario, con conocimiento del producto a empelar y siguiendo las recomendaciones del fabricante en cuanto a dosis, atendiendo a al ciclo biológico y estado de la plaga.
- Las tareas de mantenimiento, conservación reparación de la maquinaria y aperos se realizarán por personal especializado y en locales o talleres homologados y debidamente autorizados para minimizar cualquier riesgo por vertidos accidentales.
- En recintos con pendientes superiores al 15% no se deben realizar labores con volteo en la dirección de la máxima pendiente, salvo que se cuente con autorización administrativa.
- Se fomentará al máximo la realización de mínimo laboreo en los enclaves de mayor pendiente, con el fin de minimizar cualquier incipiente proceso de erosión.
- Mantener cubierta vegetal natural durante los meses de otoño-invierno, o en periodos de alta probabilidad de precipitación, procediendo a su eliminación a principios de primavera, una vez comience a competir por la humedad con el olivo, mediante procedimientos mecánicos y/o químicos autorizados.
- Realizar análisis químicos del suelo y foliares para, en función de sus resultados, determinar las necesidades nutritivas de los olivos y establecer planes flexibles de fertilización que se adapten a cada etapa de la vida de la plantación.
- En los olivares que presenten régimen de regadío la fertilización deberá realizarse mediante fertirrigación, utilizando las dosis que sean estrictamente necesarias atendiendo a la edad y estado fisiológico del olivar.

- Conocer la capacidad fertilizante y las características de liberación y asimilabilidad de los productos a aplicar.
- Se recomienda aportar materia orgánica a través de abonos orgánicos naturales compostados.
- Ajustar adecuadamente las dosis de fertilizantes a aplicar.
- Mantener los equipos de aplicación en perfecto estado de limpieza y funcionamiento.
- Mantenimiento adecuado del sistema de riego por goteo, que es el método más eficaz para cubrir las necesidades hídricas del olivo, minimizando las pérdidas por evaporación y escorrentía.
- Ajustar la dosis de riego en función de las necesidades del cultivo, su edad y el estado fenológico en el que se encuentre.
- En casos de limitación de la disponibilidad de agua, seguir las indicaciones del Organismo de Cuenca correspondiente, procurando realizar únicamente riegos de apoyo durante los periodos críticos del cultivo.
- Realizar periódicamente lecturas de consumo y anotaciones en el libro de explotación, utilizando exclusivamente el volumen de riego otorgado por las inscripciones o autorizaciones expedidas por la administración competente en materia de aguas.
- Evitar la aplicación durante las horas más calurosas del día y bajo condiciones adversas: viento, lluvia, suelo seco, temperaturas extremas...
- En épocas de floración tomar las precauciones que permitan la protección de la entomofauna beneficiosa para el olivar (abejas y otros insectos beneficiosos que controlan biológicamente a las plagas), siguiendo las indicaciones de las etiquetas del producto.
- Ajustar la pulverización a las condiciones ambientales y del cultivo.
- Tener en consideración que un adecuado nivel de fertilización influye positivamente sobre el nivel de ataque de ciertas plagas y enfermedades.
- Realizar adecuadas labores culturales a los pies de la plantación. La poda de la copa facilita la aireación del arbolado y resulta efectiva para el control de la cochinilla del olivo (*Saissetia oleae*) y el repilo (*Spilocaea oleagina*).
- Realizar podas equilibradas buscando la máxima aireación del olivo.
- Utilizar los tratamientos herbicidas para el manejo adecuado de la cubierta vegetal, de manera que no afecte a toda la vegetación natural presente en la parcela de olivar. El control completo de la vegetación natural en las calles de plantación no es imprescindible. Controlar las especies no deseadas sin pretender su total erradicación.
- Aplicar herbicidas en el momento de máxima sensibilidad de las malas hierbas, lo que permitirá la aplicación de las materias activas en sus dosis mínimas.
- Si es posible, anteponer el control de las malas hierbas con medios mecánicos frente al uso de herbicidas.
- Incorporar los restos de poda a los suelos, previa trituración y tras comprobar que no estén afectados por enfermedades fúngicas de la madera. Los propios residuos vegetales en descomposición suponen un excelente abono orgánico y mejoran el comportamiento mecánico y la estructura del suelo.
- Almacenar en lugares adecuados y con seguridad los recipientes de los productos fitosanitario, plaguicidas y fertilizantes empleados en la explotación para su posterior retirada y gestión mediante un gestor autorizado de residuos.

## **X. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN.**

Estas medidas de seguimiento ambiental se centrarán exclusivamente en el cumplimiento y control de las medidas preventivas recomendadas que se han enumerado en el capítulo anterior, encaminadas a la ejecución en estas parcelas de una serie de Buenas Prácticas Agrarias (B.P.A.), para así minimizar cualquier efecto o incidencia sobre los factores ambientales (gea, agua, atmósfera, fauna, paisaje, etc.) que forman parte de esta porción de territorio del municipio de Villanueva de Tapia, y que seguirá sirviendo de soporte vital a la explotación agrícola de olivar de las parcelas que se han propuesto para que sean clasificadas como Suelo No Urbanizable Grupo 2, y que como se ha señalado en este D.A.E seguirán siendo, tras la modificación que se propone del planeamiento urbanístico vigente en el municipio, suelos agrícolas con idéntica naturaleza y características agroambientales.

## **XI. SOLICITUD, FECHA Y FIRMA.**

Esperando que el contenido de este Documento Ambiental Estratégico haya recogido toda la información necesaria para la tramitación de la innovación al planeamiento urbanístico vigente del municipio de Villanueva de Tapia y solicitando que, tras la tramitación administrativa preceptiva regulada tanto por la Ley 7/2007, como por la Ley 3/2015, la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Málaga pueda emitir Informe Ambiental Estratégico favorable para la actuación propuesta, nos despedimos atentamente en Antequera, a 11 de junio de 2020.

### **El equipo redactor:**

José Antonio López García.  
Ingeniero de Montes.

Inmaculada Pacheco Mariscal  
Arquitecta.

José Antonio Macías Antúnez  
Arquitecto Técnico.

JOSE ANTONIO LOPEZ GARCIA  
INGENIERO DE MONTES  
COL. 2963 N.I.F.: 25.333.464 - E  
C/. FEDERICO GARCIA LORCA, Nº 78  
29200 ANTEQUERA MALAGA  
TELF./FAX: 952 95 74 18 / 952 70 67 13

## **PLANOS**



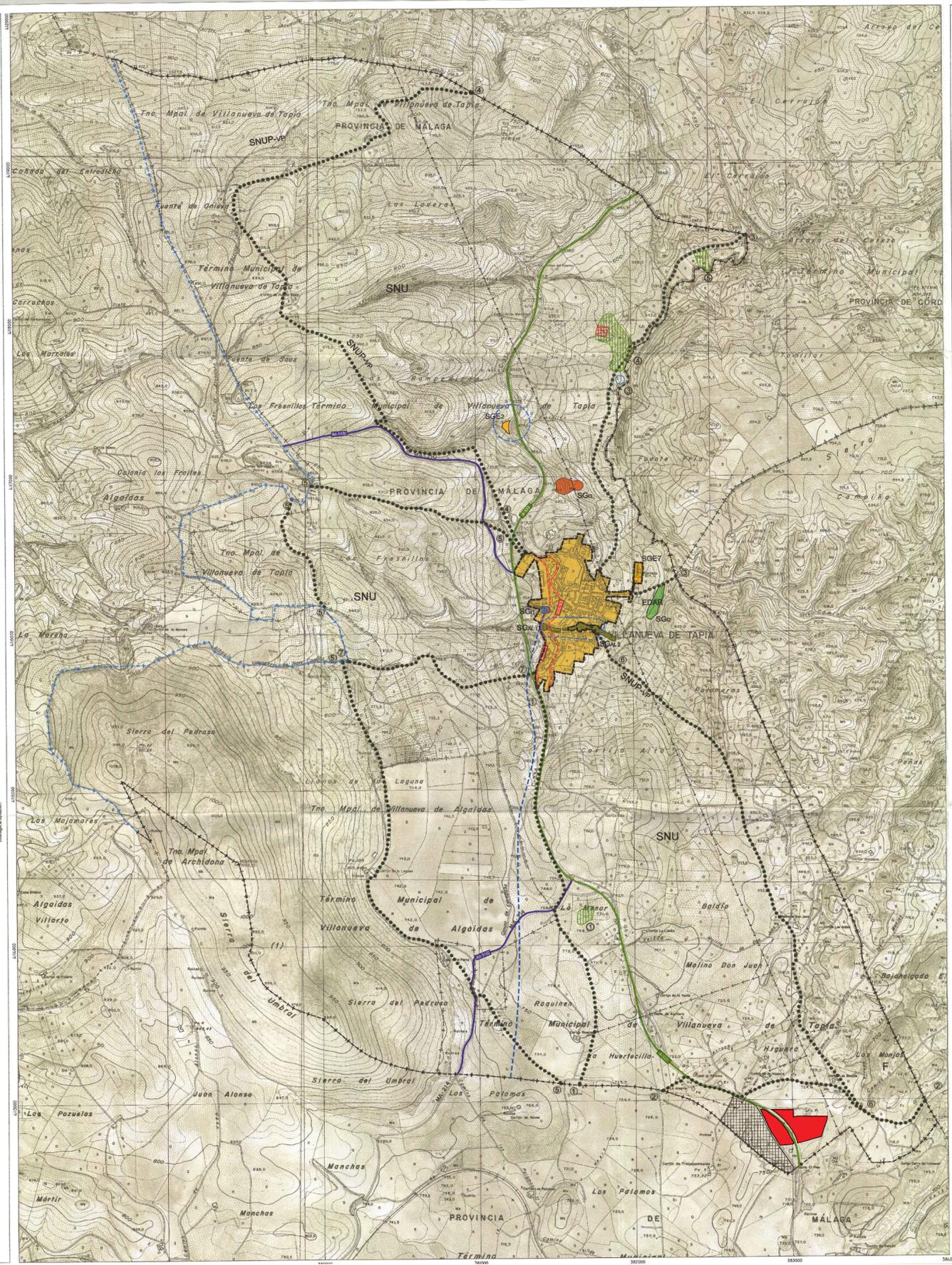
**PACHECO**

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

ESCALA	I.1
REVISION	R1
EXP.	2019-014
FECHA	FEB-2020



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

NÚMERO	YACIMIENTO	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	TIPOLOGÍA ARQUEOLÓGICA
1	HOYO DEL CABELLO	C	3
2	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

**SUELO ESPECIAL PROTECCIÓN (SNUP) POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**  
VP-VÍAS PECUARIAS: ●●●●●●

**PATRIMONIO HISTÓRICO**  
2. ARQUEOLÓGICA TIPO A: A  
2. ARQUEOLÓGICA TIPO B: B  
2. ARQUEOLÓGICA TIPO C: C

**SISTEMAS GENERALES (SG)**  
**COMUNICACIONES (SG c)**  
SGCV - CARRETERAS  
RED AUTONÓMICA: Básicas (A-30, A-40, A-45, A-50, A-55, A-60, A-65, A-70, A-75, A-80, A-90, A-100, A-110, A-130, A-150, A-160, A-170, A-180, A-200, A-210, A-220, A-230, A-240, A-250, A-260, A-270, A-280, A-290, A-300, A-310, A-320, A-330, A-340, A-350, A-360, A-370, A-380, A-390, A-400, A-410, A-420, A-430, A-440, A-450, A-460, A-470, A-480, A-490, A-500, A-510, A-520, A-530, A-540, A-550, A-560, A-570, A-580, A-590, A-600, A-610, A-620, A-630, A-640, A-650, A-660, A-670, A-680, A-690, A-700, A-710, A-720, A-730, A-740, A-750, A-760, A-770, A-780, A-790, A-800, A-810, A-820, A-830, A-840, A-850, A-860, A-870, A-880, A-890, A-900, A-910, A-920, A-930, A-940, A-950, A-960, A-970, A-980, A-990, A-1000)  
RED PROVINCIAL: Convencional (B-100, B-200, B-300, B-400, B-500, B-600, B-700, B-800, B-900, B-1000)  
SGCV - VARIO: RED LOCAL: R

**INFRAESTRUCTURAS (SG i)**  
**ABASTECIMIENTO (SG ia)**  
CAPTACIÓN: \*  
DEPÓSITO: D  
CANALIZACIÓN: C  
**ELECTRICIDAD (SG ie)**  
ALTA TENSIÓN: A  
SANEAMIENTO (SG is): EDAR, SGI

**DOTACIONES (SG d)**  
EQUIPAMENTOS: SGI  
ESPACIOS LIBRES: SGI

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

**CARRETERAS DE ANDALUCÍA (Ley 82/001)**

PROTECCIÓN	ANILLO	1.ª	2.ª	3.ª	4.ª	5.ª
PROTECCIÓN	ANILLO	1.ª	2.ª	3.ª	4.ª	5.ª
PROTECCIÓN	ANILLO	1.ª	2.ª	3.ª	4.ª	5.ª
PROTECCIÓN	ANILLO	1.ª	2.ª	3.ª	4.ª	5.ª

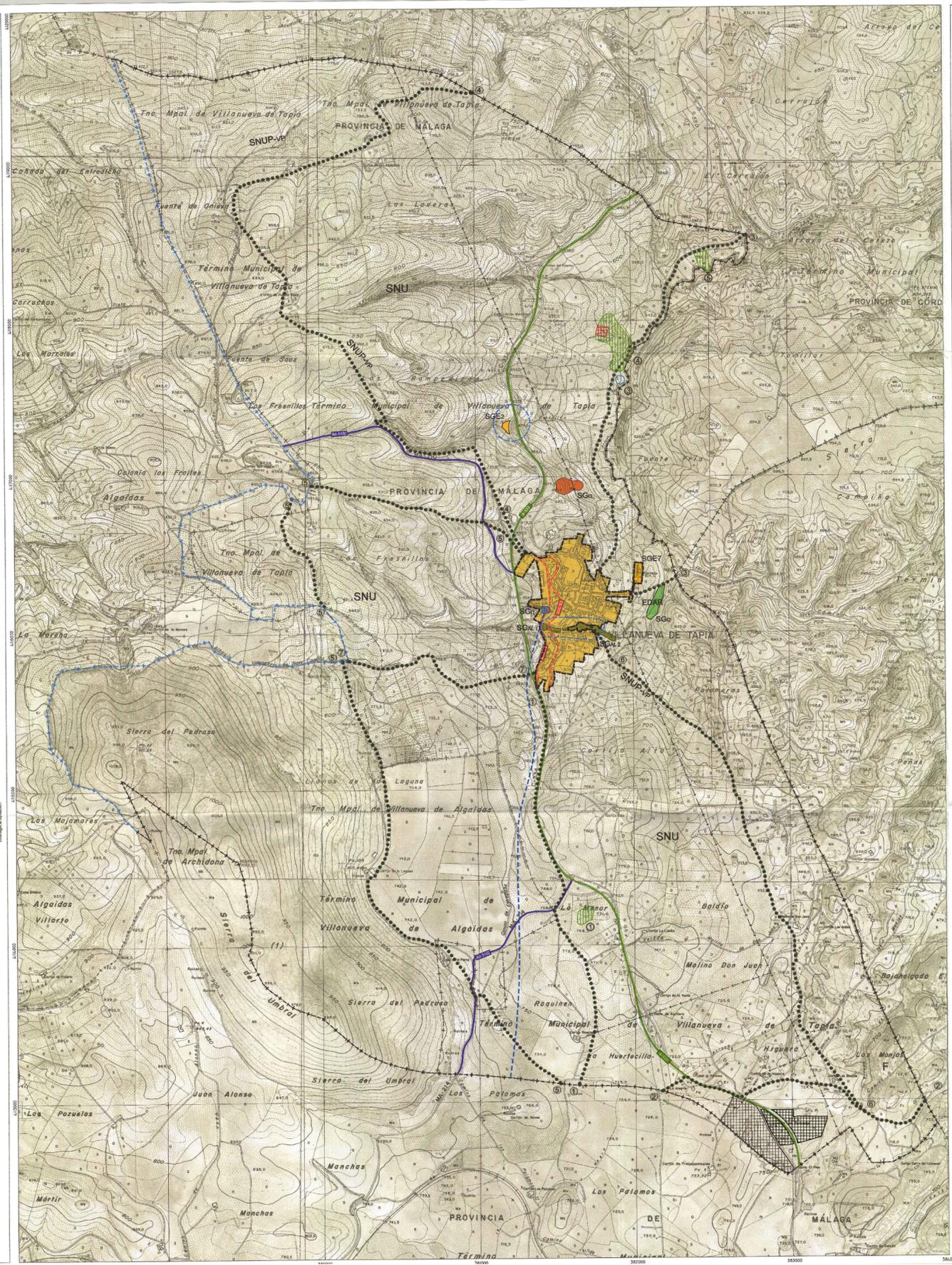
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLANUEVA DE TAPIA**  
DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. A LA L.O.U.A.

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

ESCALA: 1:10.000

FASE DE REDACCIÓN: APROBACIÓN DEFINITIVA ABRIL 2010

EQUIPO REDACTOR: OFICINA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO EXCMA. DIPUTACIÓN DE MÁLAGA



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
2	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: [Symbol]  
GRADO 2º: [Symbol]

PROTEGIDO: **SNUP**

**SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN (SNUP) POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**

**VP-VÍAS PECUARIAS** [Symbol]

**PATRIMONIO HISTÓRICO**  
2. ARQUEOLÓGICA TIPO A: [Symbol]  
2. ARQUEOLÓGICA TIPO B: [Symbol]  
2. ARQUEOLÓGICA TIPO C: [Symbol]

**SISTEMAS GENERALES (SG)**

**COMUNICACIONES (SG c)**  
SGCV - CARRETERAS  
RED AUTONÓMICA: Básica [Symbol] De Alcaides a A-60 por Píntag de Córdoba  
RED PROVINCIAL: Convencional [Symbol] De SA-6615 a Villanueva de Tapia  
SGCV - VARIO: RED LOCAL: [Symbol] De A-7201 a A-333

**INFRAESTRUCTURAS (SG i)**  
**ABASTECIMIENTO (SG ia)**  
CAPTACIÓN: [Symbol]  
DEPÓSITO: [Symbol]  
CANALIZACIÓN: [Symbol]  
**ELECTRICIDAD (SG ie)**  
ALTA TENSIÓN: [Symbol]  
**SANEAMIENTO (SG is)**  
EDAR: [Symbol]  
ANTIGUO VEREDERO: [Symbol]

**DOTACIONES (SG d)**  
EQUIPAMENTOS: [Symbol]  
ESPACIOS LIBRES: [Symbol]

**AFECCIONES TERRITORIALES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL**  
DECRETO 180/2002 (PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES)  
ZONA RIESGO INUNDACIÓN: [Symbol]

**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

FECHA: ABRIL 2010

EQUIPO REDACTOR: OFICINA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO EXCMA. DIPUTACIÓN DE MÁLAGA