

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 11 de mayo de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 6 de julio de 2017, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo a Modificación del PGOU de Teba para la desclasificación de los Sectores de SU industrial URI-2, URI-3, URI-4, URI-5 y su clasificación como SNU de especial protección por la clasificación Urbanística Acuíferos (NUP-AC).*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 06 de julio de 2017 en la que se acuerda aprobar definitivamente, conforme a lo establecido en el artículo 33 párrafo 2.º letra a) de la LOUA, la Modificación del PGOU de Teba para la desclasificación de los Sectores de SU industrial URI-2, URI-3, URI-4, URI-5 y su clasificación como SNU de especial protección por la clasificación Urbanística Acuíferos (NUP-AC), una vez ha sido inscrito en registro autonómico de instrumentos de planeamiento y en registro local de instrumentos de planeamiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se hace público el contenido de:

- Acuerdo de CTOTU de 6.7.2017, de Modificación del PGOU de Teba para la desclasificación de los Sectores de SU industrial URI-2, URI-3, URI-4, URI-5 y su clasificación como SNU de especial protección por la clasificación Urbanística Acuíferos (NUP-AC) (Expediente EM-TB-17) (Anexo I).
- Normas Urbanísticas (Anexo II).

#### ANEXO I

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA.02.2017 celebrada el 6 de julio de 2017, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-TB-17.

Municipio: Teba.

Asunto: Modificación del PGOU de Teba para la desclasificación de los Sectores de Suelo Urbanizable Industrial URI-2, URI-3, URI-4 y URI-5 y su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística Acuíferos (NUP-AC)

#### A N T E C E D E N T E S

Primero. Planeamiento de aplicación.

- Normas Subsidiarias, aprobadas por acuerdo de la CPOTU en su sesión celebrada el 30.1.1995 (BOP núm. 103, de 2.6.1995). Su normativa se publicó en el BOP núm. 4, de 7.1.2011.

- Adaptación Parcial a la LOUA aprobada por Pleno Municipal en su sesión celebrada el 1.2.2010, publicada en el BOP núm. 156, de 13.8.2011.
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA), Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, publicado en el BOJA núm. 250, de 29.12.2006.
- El término municipal se encuentra en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga (en adelante PEPMF), Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, publicado en el BOJA núm. 69, de 9.4. 2007.

Segundo. Objeto: La presente Innovación del PGOU de Teba (Adaptación a la LOUA de sus Normas Subsidiarias) se redacta con el fin de cambiar la clasificación de los sectores de suelo urbanizable de uso industrial URI-2, URI-3, URI-4 y URI-5, con una superficie en conjunto de 723.750 m<sup>2</sup>s, por la de suelo no urbanizable con la categoría de especial protección por la planificación urbanística acuíferos (NUP-AC). La conveniencia de la Innovación se justifica por la imposibilidad de llevar a cabo las determinaciones del PGOU vigente debido a la dificultad de la gestión urbanística del ámbito, fundamentalmente por la existencia de un considerable número de instalaciones ganaderas, así como por la falta de disponibilidad de recursos hídricos y la imposibilidad de acometer las necesarias obras de infraestructura, ni por parte del Ayuntamiento ni de los particulares, a consecuencia de la difícil situación económica actual.

Se pone de manifiesto que en el municipio continúa habiendo una oferta suficiente de suelo industrial vacante, tanto en las parcelas de suelo urbano consolidado, como en sectores, aún sin desarrollar, de suelo urbano no consolidado y urbanizable, tanto sectorizado como ordenado. Además, las necesidades de industrias ligadas al sector agroalimentario y las compatibles con el régimen del suelo no urbanizable que se propone podrán seguir realizándose mediante la redacción de Proyecto de Actuación o, en su caso, Plan Especial.

La actual revisión del PGOU de Teba, que se encuentra en fase de aprobación inicial, clasifica este suelo como no urbanizable natural o rural, ya que no observa ninguna razón –ambiental, territorial o urbanística– que conduzca a su consideración como suelo no urbanizable de especial protección. Por tanto, la presente modificación atiende, en parte, a las previsiones del mismo. No obstante, por coherencia con la actual categoría de los suelos no urbanizables colindantes al ámbito, hasta que no se produzca la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU, se ha optado por considerarlos, de forma cautelar, con idéntica especial protección de acuíferos.

Con la propuesta no se cambia la superficie global de suelo urbano, al ser suelo urbanizable industrial; tampoco afecta a las condiciones del POTA, ni a la Estructura General y Orgánica del Territorio ni al modelo territorial propuesto en el PGOU.

El ámbito linda al sur con la Vía Pecuaria Cañada Real de Teba a Granada que, de acuerdo con el planeamiento general vigente en Teba se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, Vías Pecuarias (NUP-VP). La presente modificación no altera dicha clasificación.

Lo que sí contempla la Modificación es una adaptación de las Normas Urbanísticas que afectan a los sectores industriales objeto de la misma.

Tercero. Plazo para resolver. Con fecha 7.3.2017 tuvo entrada en esta Delegación Territorial, tras el requerimiento efectuado, la documentación que completa el expediente, conforme se indica en informe jurídico de S<sup>o</sup>. de Urbanismo de fecha 5.5.2017; por lo tanto, el plazo de cinco meses para resolver ex artículo 32.4 LOUA terminaría el 7.8.2017.

Cuarto. Tramitación municipal.

- Aprobación Inicial en Pleno de fecha 27.11.2014. Publicación en el BOP núm. 240, de 17.12.2014. Publicación en el Diario Málaga Hoy de 15.12.2014. Se aporta certificación

de haber estado expuesto el expediente y no existir alegaciones a la modificación planteada.

- Aprobación Provisional en Pleno de 31.7.2015

Quinto. Informes Sectoriales. En el expediente consta han sido emitidos los siguientes:

- Informe de Incidencia Territorial, de 2 de marzo de 2015, donde se concluye que no tiene incidencia territorial.

- Informe de Aguas, de 4 de febrero de 2016, favorable.

- Informe de Vías Pecuarias de 26 de octubre 2015; favorable.

- Informe Ambiental Estratégico, de fecha 11 de febrero de 2017; se determina en éste que «la Modificación de Elementos del PGOU de Teba objeto de este informe no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente».

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia. El artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, determina que la competencia para la aprobación definitiva de la Modificación propuesta corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, CTOTU, por tratarse de una Innovación que afecta a las determinaciones establecidas en el artículo 10.1.A de la LOUA.

II. Procedimiento. El establecido en art. 32.4 de la LOUA, en relación con art. 36 y concordantes.

III. Valoración. Tras el estudio de la documentación técnica presentada, y de acuerdo con lo establecido en la legislación y normativa urbanística vigente, en informe técnico de Servicio de Urbanismo fechado a 14.6.2017 se informa: la Modificación justifica el cumplimiento del artículo. 36.2.a.1.ª) de la LOUA en cuanto a la mejora que supone por la imposibilidad de llevar a cabo las determinaciones del PGOU vigente debido a la dificultad de la gestión urbanística del ámbito, fundamentalmente por la existencia de un considerable número de instalaciones ganaderas, así como por la falta de disponibilidad de recursos hídricos y la imposibilidad de acometer las necesarias obras de infraestructura, ni por parte del Ayuntamiento ni de los particulares, consecuencia de la difícil situación económica actual. En lo referente al PGOU, la desclasificación del sector como suelo urbanizable y su nueva clasificación como suelo no urbanizable no conlleva la toma de medidas compensatorias adicionales, ni altera elementos determinantes del Modelo territorial del mismo, como pueden ser: Red Viaria Principal, Sistemas Generales de Áreas Libres, Usos globales o criterios de protección del Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Se considera justificado que a este suelo no urbanizable se le asigne la categoría de especial protección por la planificación urbanística acuíferos (NUP-AC), similar a la de los suelos colindantes, de forma cautelar, hasta que se apruebe la Revisión del PGOU, que pasarán a tener la de natural o rural. Hasta entonces les será de aplicación la Normativa Urbanística correspondiente a dichos suelos protegidos. La Modificación mantiene como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, Vías Pecuarias (NUP-VP) la Vía Pecuaria Cañada Real de Teba a Granada lindante al ámbito por el sur. Por todo ello se concluye emitiendo informe técnico favorable a la aprobación de la Modificación instada.

Vistos los mencionados informes del Servicio de Urbanismo de 5.5.2017 y 14.6.2017 y de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

**A C U E R D A**

1.º Aprobar definitivamente conforme a lo dispuesto en el artículo 33.2.a) de la LOUA la Modificación del PGOU de Teba para la desclasificación de los sectores de suelo urbanizable industrial URI-2, URI-3, URI-4 y URI-5 y su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística acuíferos (NUP-AC).

2.º Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Teba.

El presente acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, Vicepresidente 3.º de la CTOTU. Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.

**ANEXO II****NORMAS URBANÍSTICAS****1.2. Objeto del expediente.**

Constituye el objeto de la presente Innovación el ajuste de la clasificación de suelo en el ámbito de la zonificación industrial en el norte del núcleo urbano de Teba.

La propuesta de Modificación de Elementos afecta a los sectores de suelo urbanizable industrial URI-2, 3, 4 y 5, que pasan a ser suelo no urbanizable.

**1.3. Oportunidad y conveniencia de su formulación.**

La Modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico, consiste en la alteración del contenido del mismo como consecuencia de la modificación parcial de alguno de sus elementos.

Se considera Modificación de Elementos la alteración del mismo que no deba incluirse como revisión, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo (art. 38 LOUA y art. 154 del Reglamento de Planeamiento).

Esta Modificación está suficientemente motivada y justificada, conforme dispone el art. 38 de la LOUA. No supone una alteración del modelo de ciudad del planeamiento vigente, conforme a la exigencia del art. 4 de la normativa urbanística del planeamiento general vigente.

La oportunidad y conveniencia de la formulación de esta Modificación de Elementos procede para adecuar la clasificación y calificación de los terrenos del municipio a las necesidades de la población y a la realidad urbanística y territorial del ámbito que se ordena.

La presente innovación es conveniente al interés público inherente de la acción urbanística por las razones expuestas, así como por la imposibilidad de llevar a cabo las determinaciones del PGOU vigente por la dificultad de la gestión urbanística del ámbito, fundamentalmente por la situación económica actual que dificulta el desarrollo, las preexistencias de usos agroganaderos que no se adecua al nuevo modelo de desarrollo territorial diseñado por el planeamiento vigente, así como la falta de disponibilidad de recursos hídricos para atender a las nuevas demandas. La nueva ordenación propuesta justifica una serie de mejoras para el bienestar y los intereses de la población. Está basada en el cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, y de las reglas y estándares de ordenación regulados en el art. 17 de la LOU A. Al no suponer la

00135767

presente Modificación alteración alguna de los criterios y objetivos que definen el modelo territorial previsto en el planeamiento general, no implica la necesidad de proceder a la revisión completa o parcial del planeamiento municipal, solamente a una modificación puntual de acuerdo a lo que se establece en los arts. 37 y 38 de la LOUA.

Establece el artículo 36.2.a).2.º 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 contiene incrementos del aprovechamiento lucrativo ni desafecta el suelo de un destino público como parques y jardines, dotaciones o equipamientos, ni suprime determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

La presente Modificación Puntual tiene por exclusivo objeto el cambio de clasificación y categoría de suelo en la zona norte industrial, por lo tanto, analizándola a la luz del Artículo 4. de la Normativa Urbanística, concluimos lo siguiente:

No es Revisión al no conllevar un Modelo Territorial distinto al contenido en el PGOU, no alterando los elementos determinantes del Modelo Territorial de dicho Plan, es decir:

- Red Viaria Principal.
- Sistemas Generales de Espacios Libres.
- Criterios de asignación de los usos globales.
- Clasificación y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral.

No constituye Revisión Parcial al no alterar ni el conjunto ni ninguna de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural ámbito territorial alguno. Así mismo, no tiene por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo ni tiene incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el Plan.

Por todo ello, queda justificado a la luz de lo dispuesto en el artículo 4 de la Normativa Urbanística que el presente documento constituye una Modificación Puntual.

Así mismo, analizando el contenido del presente documento a la luz de los Artículos 9 y 10 de la LOUA, se demuestra que su contenido afecta a las determinaciones del plan correspondiente a la Ordenación Estructural:

- Afección a las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

- No afecta a la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio y sólo afecta a las determinaciones estructurales necesarias para el desarrollo del ámbito.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Afecta a la clasificación urbanística de cada terreno y a sus categorías
- No afecta a la calificación de terrenos como Sistemas Generales.
- No afecta a la Red de tráfico y peatonal estructural.
- No afecta a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable, sino únicamente de manera puntual a las determinaciones del ámbito que se modifica.
- No afecta a la delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado.

- No afecta a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores, tan sólo puntualmente a las modificaciones propuestas en el ámbito que se modifica.

- No afecta a las determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- No afecta a la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado así como a los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

- No afecta a las determinaciones que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección.

- No afecta a las determinaciones que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.

- No afecta a las determinaciones que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.

- No afecta a las determinaciones que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

- Por todo ello, la presente Modificación Puntual solo afecta a determinaciones de Ordenación pormenorizada Preceptiva y Potestativa y a la Ordenación Estructural en cuanto a la diferente clasificación y categoría de suelo propuesta los sectores de suelo urbanizable URI-2, 3, 4 y 5.

#### 1.4. Marco Jurídico.

La presente Modificación pretende cumplir con las reglas de ordenación, documentación y procedimiento establecidas por el art. 36 de la LOUA, en cuanto que:

##### a) Ordenación.

La ordenación justifica expresa y concretamente las mejoras que supone para el bienestar de la población y se funda en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados por la LOUA. Así, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural mejorarán su funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, cubriendo con mayor calidad o eficacia las necesidades y objetivos de ésta.

##### b) Documentación.

El contenido documental es el adecuado para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance.

##### c) Procedimiento.

Debe seguirse el establecido por el art 36 de la LOUA, con las especialidades de la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero

Se regula en el artículo 31 de la LOUA, y de acuerdo con el mismo, la innovación propuesta afecta a la ordenación estructural del PGOU, por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Administración con competencia en materia de urbanismo. (art.31.2.B LOUA).

#### 2. Memoria informativa.

##### 2.1. Datos de los terrenos y de la propiedad.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de los sectores de suelo Urbanizable URI-2, 3, 4 y 5 tienen una superficie de 731.237 m<sup>2</sup> según medición actual. Por sectores, vamos a especificar los datos catastrales de las parcelas incluidas en cada uno de los ámbitos.

## URI-2

Los terrenos incluidos en el ámbito del sector URI-2 tienen una superficie de 150.500 m<sup>2</sup> según ficha urbanística del PGOU vigente y determinan las siguientes superficies catastrales.

POLÍGONO CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	CLASIFICACIÓN ACTUAL	CLASIFICACIÓN PROPUESTA
90611	1	55.539	URI-2	SNU
90611	2	3.105	URI-2	SNU
90611	3	8.787	URI-2	SNU
90611	4	15.827	URI-2	SNU
90611	5	13.316	URI-2	SNU
90611	6	6.244	URI-2	SNU
90611	7	6.870	URI-2	SNU
90611	8	2.045	URI-2	SNU
90611	9	2.356	URI-2	SNU
90611	10	21.774	URI-2	SNU
90611	17	3.493	URI-2	SNU
90611	20	6.922	URI-2	SNU
90611	21	2.518	URI-2	SNU
90611	22	4.276	URI-2	SNU
90611	24	2.634	URI-2	SNU
TOTAL		155.706,00		

## URI-3

Los terrenos incluidos en el ámbito del sector URI-3 tienen una superficie de 137.750 m<sup>2</sup> según ficha urbanística del PGOU vigente y determinan las siguientes superficies catastrales.

POLÍGONO CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	CLASIFICACIÓN ACTUAL	CLASIFICACIÓN PROPUESTA
92657	1	16.187	URI-3	SNU
92657	2	9.058	URI-3	SNU
92657	3	5.792	URI-3	SNU
92657	4	20.679	URI-3	SNU
92657	5	5.332	URI-3	SNU
92657	6	12.839	URI-3	SNU
92657	7	627	URI-3	SNU
92657	8	42.929	URI-3	SNU
92657	9	6.715	URI-3	SNU
92657	10	23.235	URI-3	SNU
TOTAL		143.393,00		

## URI-4

Los terrenos incluidos en el ámbito del sector URI-4 tienen una superficie de 258.250 m<sup>2</sup> según ficha urbanística del PGOU vigente y determinan las siguientes superficies catastrales.

POLÍGONO CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	CLASIFICACIÓN ACTUAL	CLASIFICACIÓN PROPUESTA
95665	1	5.921	URI-4	SNU
95665	2	10.830	URI-4	SNU

POLÍGONO CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	CLASIFICACIÓN ACTUAL	CLASIFICACIÓN PROPUESTA
95665	3	10.534	URI-4	SNU
95665	4	38.607	URI-4	SNU
95665	5	6.640	URI-4	SNU
95665	6	6.193	URI-4	SNU
95665	7	12.400	URI-4	SNU
95665	8	6.702	URI-4	SNU
95665	9	15.262	URI-4	SNU
95665	10	12.404	URI-4	SNU
95665	11	10.940	URI-4	SNU
95665	12	6.025	URI-4	SNU
95665	13	7.206	URI-4	SNU
95665	14	4.818	URI-4	SNU
95665	15	13.953	URI-4	SNU
95665	16	24.601	URI-4	SNU
95665	17	9.415	URI-4	SNU
95665	18	11.611	URI-4	SNU
95665	19	4.649	URI-4	SNU
95665	20	9.152	URI-4	SNU
95665	21	6.448	URI-4	SNU
95665	22	11.703	URI-4	SNU
95665	23	4.791	URI-4	SNU
95665	24	6.254	URI-4	SNU
TOTAL		257.059,00		

## URI-5

Los terrenos incluidos en el ámbito del sector URI-5 tienen una superficie de 177.250 m<sup>2</sup> según ficha urbanística del PGOU vigente y determinan las siguientes superficies catastrales.

POLÍGONO CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	CLASIFICACIÓN ACTUAL	CLASIFICACIÓN PROPUESTA
99643	1	16.920	URI-5	SNU
99643	2	17.445	URI-5	SNU
99643	3	1.648	URI-5	SNU
99643	4	2.167	URI-5	SNU
99643	5	1.425	URI-5	SNU
99643	6	1.751	URI-5	SNU
99643	7	1.969	URI-5	SNU
99643	8	1.395	URI-5	SNU
99643	9	9.218	URI-5	SNU
99643	10	5.946	URI-5	SNU
99643	11	15.417	URI-5	SNU
99643	12	63.034	URI-5	SNU
99643	13	16.898	URI-5	SNU
99643	14	14.770	URI-5	SNU



POLÍGONO CATASTRAL	PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	CLASIFICACIÓN ACTUAL	CLASIFICACIÓN PROPUESTA
99643	15	7.044	URI-5	SNU
TOTAL		177.047,00		

## 2.2. Situación.

Geográficamente el Municipio de Teba está situado en la zona Norte de la provincia y se extiende desde el embalse de Guadalteba hasta el límite de la provincia de Málaga con la de Sevilla.

El núcleo principal está situado a unos 70 km de la capital de la provincia. Las coordenadas UTM del núcleo principal son: X: 329.398 Y: 4.095.004.

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Teba se encuentra dentro de la Unidad Territorial denominada Depresiones de Antequera y Granada, siendo una zona organizada por redes de ciudades medias.

El municipio de Teba tiene una extensión de 144,00 km<sup>2</sup>. Las parcelas objeto de la presente Innovación tienen una superficie total de 731.237 m<sup>2</sup>. Estas parcelas se encuentran ubicadas en el norte del núcleo urbano, lindando con la carretera MA-6404 de MA-7278 a Campillos. Linda en su límite norte con la línea de ferrocarril.

En el ámbito existen numerosas instalaciones agroindustriales.

## 2.5. Contexto hidrológico.

### a) Hidrología Superficial

El término municipal de Teba se encuentra en la cuenca hidrológica sur, siendo el más importante el río Guadalteba. Cercano al ámbito de estudio se encuentra el Río de la Venta.

La Consejería competente en materia de aguas dispone del «Estudio Hidráulico para la prevención de inundaciones y para la ordenación de la Cuenca del Río Guadalhorce», realizado en concreto por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Hidráulico de esta Consejería (expediente A2.803.692/0411).

El Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, constituye el marco de coordinación e intervención en esta materia para prevenir y minimizar los riesgos y daños por inundaciones en los cauces urbanos andaluces, interviniendo a través de la planificación territorial y urbanística y aumentando así la adaptación de los asentamientos a los cursos fluviales, siendo para ello fundamental la delimitación de los cauces públicos y de las zonas inundables.

El Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces incorpora un Inventario de Puntos de Riesgos por Inundación.

A tenor de lo dispuesto en el art. 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los terrenos que presenten riesgos ciertos de inundaciones tendrán a efectos urbanísticos, la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

En el ámbito de la presente Modificación de Elementos se localiza el siguiente punto de riesgo por Inundación:

Zonas inundables del Río de la Venta en el núcleo de Teba (Nivel de riesgo B) incorporada al Inventario de Puntos de Riesgos por Inundación del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio.

### B) Hidrogeología.

La modificación en cuestión está sobre materiales con permeabilidad media, aunque predomina la permeabilidad muy baja.

Las formaciones cuaternarias constituyen el acuífero más superficial e irregularmente distribuido por la zona.

En algunas zonas existe agua a poca profundidad, ligada a la porosidad intragranular.

#### 2.10. Infraestructuras.

La zona objeto de la presente modificación está en situación adecuada para acometer a todos los servicios urbanísticos necesarios para el correcto desarrollo de la actividad industrial en un futuro, pero no dispone actualmente de infraestructuras. No obstante, el déficit de recurso hídrico, así como la preexistencia de instalaciones ganaderas y la situación económica actual, unido a la ausencia de demanda, hace imposible en la actualidad dotar a la zona para el desarrollo industrial. Por ello, se propone la clasificación como suelo no urbanizable.

#### 2.11. Protecciones.

Los resultados obtenidos en estas labores de prospección arqueológica superficial, han sido negativos, no documentando ningún yacimiento arqueológico. Se mantienen las protecciones establecidas en el planeamiento vigente, que no afectan a la zona.

El ámbito que se modifica linda al sur con la Vía pecuaria Cañada Real de Teba a Granada, recogándose ésta en el PGOU como suelo no urbanizable de especial protección. Esta vía pecuaria no se afecta con la ordenación propuesta.

#### 2.12. Evolución de los usos del ámbito.

De las secuencias de ortofotos de un período reciente se deduce la evolución del ámbito. Se observa que las edificaciones y balsas correspondientes a la mayoría de las instalaciones ganaderas se observan, prácticamente según se encuentran en la actualidad en el año 1984, aunque muchas de ellas se reconocen en las ortofotos del año 1977.

### 3. Memoria de ordenación.

#### 3.1. Situación urbanística actual.

##### Clasificación del suelo.

La propuesta de Modificación de Elementos afecta a los sectores de suelo urbanizable industrial URI-2, 3, 4 y 5, que pasan a ser suelo no urbanizable.

Los terrenos incluidos en los ámbitos de los sectores de suelo Urbanizable URI-2, 3, 4 y 5 tienen una superficie de 723.750 m<sup>2</sup> según las superficies que figuraban en las fichas urbanísticas correspondientes del PGOU vigente para cada uno de los sectores.

En la memoria de las NN.SS vigentes así como del PGOU vigente adaptado parcialmente a la LOUA en el municipio de Teba, el ámbito objeto del presente expediente de Modificación de Elementos se describe en la memoria de ordenación con el siguiente tenor:

##### URI-2.

Sector de suelo urbanizable industrial, en el que actualmente existe el uso de cebadero de cerdos y cuyo uso propuesto es de pequeña y mediana industria derivada de la ganadería.

Los terrenos del sector quedan delimitados en su parte norte por el deslinde de la vía férrea Bobadilla-Algeciras, continuando por el trazado de un nuevo vial de borde que sigue sensiblemente el trazado del arroyo, que sería embovedado; continúa en la parte sur por el deslinde con la carretera MA-468, terminando ya en la parte oeste, en la línea quebrada que coincide con el cerramiento de la zona UEI-1. La superficie total del sector, medida sobre plano, es de 15,05 ha. La normativa que le corresponde es la I2.

##### URI-3.

Sector de suelo urbanizable industrial, en el que actualmente existe el uso de cebadero de cerdos y cuyo uso propuesto es de pequeña y mediana industria derivada de la ganadería.

Los terrenos del sector quedan delimitados en su parte norte por el deslinde de la vía férrea Bobadilla-Algeciras, continuando hacia el sur por el trazado de un nuevo vial curvo, antes descrito, que lo separa del sector URI-2. El límite termina en la parte Este en el trazado de un nuevo vial, que rectifica el de un camino existente. La superficie total del sector, medida sobre plano, es de 13,77 ha. La normativa que le corresponde es la I2.

#### URI-4.

Sector de suelo urbanizable industrial, en el que actualmente existe el uso de cebadero de cerdos y cuyo uso propuesto es de pequeña y mediana industria derivada de la ganadería.

Los terrenos del sector quedan delimitados en su parte norte por el deslinde de la vía férrea Bobadilla-Algeciras, continuando por el trazado del arroyo de Los Codriales; en la parte Sur limita con el Sector URI-3 antes descrito y en la parte este el límite coincide sensiblemente con el trazado de un camino, que se rectifica para dejarlo recto. La superficie total del sector, medida sobre plano, es de 25,82 ha. La normativa que le corresponde es la I2.

#### URI-5.

Sector de suelo urbanizable industrial, en el que actualmente existe el uso de cebadero de cerdos y cuyo uso propuesto es de pequeña y mediana industria derivada de la ganadería.

Los terrenos del sector están delimitados por el camino que lo separa del sector URI-4 antes descrito, continuando el límite por el trazado del arroyo de los Codriales, quedando cerrado el perímetro por el deslinde de la carretera MA-468. La superficie total del sector, medida sobre plano, es de 17,72 ha. La normativa que le corresponde es la I2.

Las características urbanísticas de estos sectores de la Zona Industrial objeto de la presente Modificación son:

UR	SUPERF. BRUTA	Núm.VIV. (VIV/ha)	USOS	Z. VERDES A. LIBRES	EQUIPAM.	APROVECH. TIPO (m <sup>2</sup> )	APROVECH. LUCRATIVO (m <sup>2</sup> )
URI-2	150.500		Industrial	15.050	6.020	0,6	90.300
URI-3	137.750		Industrial	13.775	5.510	0,6	82.650
URI-4	258.250		Industrial	25.825	10.330	0,6	154.950
URI-5	177.250		Industrial	17.725	7.090	0,6	106.350
TOTAL	723.750			72.375	28.950		434.250

#### Estructura general y orgánica del territorio.

No existen en el ámbito objeto de la Modificación de Elementos Sistemas Generales propuestos por el PGOU vigente.

#### Usos, densidades y edificabilidades globales.

El PGOU vigente adaptado parcialmente a la LOUA determina los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales para la Zona industrial objeto de la presente Modificación de Elementos:

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE					
SECTOR	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
S8	URI-2	150.500 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S9	URI-3	137.750 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S10	URI-4	258.250 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S11	URI-5	177.250 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

Áreas de reparto.

Las NN.SS. vigentes en el municipio de Teba establece división en áreas de reparto como técnica de distribución de beneficios y cargas en el planeamiento urbanístico.

Para suelo industrial se considera una sola área de reparto (área de reparto 3), constituida por los sectores URI-1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, con las siguientes características:

SECTOR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	USO	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	TECHO EDIFICABLE m <sup>2</sup> t	CESIONES m <sup>2</sup> s	COEF. POND.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO m <sup>2</sup> t
URI-1	57.250	INDUSTRIAL	0,6	34.350	8.015	1	29.541
URI-2	150.500	INDUSTRIAL	0,6	90.300	21.070	1	77.658
URI-3	137.750	INDUSTRIAL	0,6	82.650	19.285	1	71.079
URI-4	258.250	INDUSTRIAL	0,6	154.950	36.155	1	133.257
URI-5	177.250	INDUSTRIAL	0,6	106.350	24.815	1	91.461
URI-6	169.500	INDUSTRIAL	0,6	101.700	23.730	1	87.462
URI-7	170.000	INDUSTRIAL	0,6	102.000	23.800	1	87.720
SGI-1	15.000	DEPURADORA	.....	.....	.....	.....	.....
TOTAL	1.135.500			672.300	156.870		578.178

Vía Pecuaria Cañada Real de Teba a Granada.

El ámbito que se modifica linda al sur con la vía pecuaria Cañada Real de Teba a Granada, que cuenta con las siguientes características:

«Descripción de la Vía Pecuaria»

Cañada Real de Teba a Granada. Que puede considerarse como prolongación de la anterior vía y de las procedentes de Osuna y Ronda. Al cruzar la Cañada de Osuna toma dirección al NE. En el sitio Llano de las Ventas para cruzar seguidamente la carretera de la Estación y teniendo por la derecha muy cerca el río Almargen (esta vía pecuaria lleva dentro trazada la carretera a Campillos) por terrenos de secano de los Tomillos, después olivos a ambos lados, para pasar por la Huerta del Boticario que está por la derecha, sigue luego por los Prados, cruza el arroyo de los Cedriales, más adelante pinares por la derecha, luego monte después sigue por la Quinta de Lara izquierda y Cerro de la Horca en la derecha, luego se atraviesa el arroyo del Saladillo, sigue por el Carrizal y por la izquierda Quinta del Pichón, siguiendo entre olivos para llegar al sitio y terrenos del Cortijo del Chumbo por donde penetra en el término municipal de Campillos, dejando por la izquierda marchar la carretera.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 m). Su dirección es de Oeste a Este. Y su recorrido aproximado dentro del término es de unos cuatro mil seiscientos metros (4.600 m). Se propone igualmente como vía necesaria.

De conformidad con el Planeamiento General vigente en el término municipal de Teba, la vía pecuaria Cañada Real de Teba a Granada se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

De acuerdo con la Norma 9 del Anexo a las Normas Urbanísticas del PGOU de Teba adaptado parcialmente a la LOUA, a las vías pecuarias del municipio le será de aplicación la siguiente normativa:

Suelo no Urbanizable de Especial Protección-Vías pecuarias (NUP-VP).

1. Las vías pecuarias y elementos funcionales asociados a ellas (descansaderos, abrevaderos, etc...) se clasifican como Suelo de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial.

2. De acuerdo con dicha normativa, se establecen como usos previstos y permitidos los siguientes, siempre que permitan el normal tránsito del ganado:

- usos tradicionales de carácter agrícola
- plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales
- conservación de las masas vegetales autóctonas
- comunicaciones rurales

3. Son usos previstos y complementarios aquéllos que respetando la prioridad del tránsito ganadero fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

4. Queda prohibida la ocupación provisional o definitiva de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidas los cercados de cualquier tipo.

5. Cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de las mencionadas Vías Pecuarias deberá ser previamente autorizada por la Consejería de Medio Ambiente.

Este régimen urbanístico correspondiente a la regulación de la vía pecuaria por el planeamiento vigente no se ve alterado por la presente Modificación de Elementos.

### 3.2. Descripción de la propuesta.

La propuesta de Modificación de Elementos afecta a los sectores de suelo urbanizable industrial URI.2, 3, 4 y 5 del planeamiento general vigente en el municipio de Teba.

La oportunidad y conveniencia de esta Modificación obedece a la imposibilidad de desarrollar estos suelos por la inexistencia de recursos hídricos, la dificultad de gestión por la existencia de un considerable número de instalaciones ganaderas y la imposibilidad de acometer estas obras de infraestructuras ni por parte del Ayuntamiento ni de los particulares.

La situación económica actual y el hecho de la preexistencia de instalaciones en su ámbito, hacen inviable el desarrollo de estos sectores industriales en los plazos establecidos por el PGOU, ni siquiera a medio plazo.

De hecho, en el PGOU en trámite, que se encuentra en fase de aprobación inicial, el ámbito correspondiente a los terrenos de esta Modificación de Elementos se clasifica como suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

### Clasificación y calificación del suelo.

El ámbito correspondiente a los sectores de suelo urbanizable industrial se propone que se clasifique como suelo no urbanizable de especial protección por el PGOU de Acuíferos.

En realidad, tras el estudio realizado de las condiciones ambientales, territoriales y urbanísticas en el ámbito no se han detectado ninguna razón que nos conduzca a la consideración de este ámbito como suelo no urbanizable de especial protección. Igualmente, analizada la documentación del documento de Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU de Teba, se llega a la misma conclusión.

No obstante, por coherencia con el modelo actual determinado en el PGOU vigente, que se encuentra adaptado parcialmente a la LOUA, se ha propuesto su calificación igual que los terrenos colindantes, ya que tienen unas características ambientales y territoriales similares a los terrenos que circundan el ámbito.

Por ello y hasta que no se produzca la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU, se propone de forma cautelar su protección y aplicación normativa correspondiente al suelo no urbanizable de especial protección de acuíferos.

### Justificación de la existencia de suelo industrial suficiente para la demanda prevista.

Como oferta de suelo industrial y en virtud de la dinámica económica actual queda suficiente oferta de suelo en el municipio para atender a las demandas previsibles. Además de las parcelas ubicadas en suelo urbano consolidado y de uso global industrial, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable ordenado y sectorizado quedan los siguientes sectores por desarrollar o ejecutar:

UE	SUPERF. BRUTA	USOS	Z. VERDES A. LIBRES	EQUIPAM.	APROVECH. TIPO (m <sup>2</sup> )	APROVECH. LUCRATIVO (m <sup>2</sup> )
UEI-1	42.000	Industrial			0,6	25.200
UEI-2	52.000	Industrial			0,6	31.200
UEI-3	55.750	Industrial			0,6	33.450
TOTAL	149.750					89.850

UR	SUPERF. BRUTA	USOS	Z. VERDES A. LIBRES	EQUIPAM.	APROVECH. TIPO (m <sup>2</sup> )	APROVECH. LUCRATIVO (m <sup>2</sup> )
URO-I-7	170.000	Industrial	17.000	6.800	0,6	102.000
TOTAL	170.000		17.000	6.800		102.000

UR	SUPERF. BRUTA	USOS	Z. VERDES A. LIBRES	EQUIPAM.	APROVECH. MEDIO (m <sup>2</sup> )	APROVECH. LUCRATIVO (m <sup>2</sup> )
URI-1	57.250	Industrial	5.725	2.290	0,6	34.350
URI-6	169.500	Industrial	16.950	6.780	0,6	101.700
TOTAL	226.750		22.675	9.070		136.050

Las necesidades de industrias ligadas con el sector agroalimentario y las compatibles con el régimen urbanístico del suelo no urbanizable, que es el que se propone, pueden ejecutarse en el ámbito con la clasificación de suelo no urbanizable, pudiéndose, en caso de ser necesario por la naturaleza o la envergadura de las actuaciones que se puedan realizar para la ordenación del uso gana Plan Especial.

Con la propuesta, la superficie global de suelo urbano no cambia, y no se afecta a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Estructura General y Orgánica del Territorio ni al modelo territorial propuesto por el PGOU vigente en el municipio.

Usos, densidades y edificabilidades globales.

En el documento de Adaptación Parcial a la LOUA se regularon trece sectores de referencia para el establecimiento de los usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbanizable:

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE					
SECTOR	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
S1	URO-2	148.815 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S2	URO-3	60.500 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S3	URO4	62.750 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S4	UR-1	93.158 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S5	UR-5	25.000 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	7 viv/ha	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S6	UR-6	30.000 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	7 viv/ha	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S7	URI-1	57.250 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S8	URI-2	150.500 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S9	URI-3	137.750 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S10	URI-4	258.250 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S11	URI-5	177.250 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S12	URI-6	169.500 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S13	URO-7	170.000 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

Con la propuesta de Modificación, estos sectores quedan regulados:

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE					
SECTOR	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
S1	URO-2	148.815 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S2	URO-3	60.500 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S3	URO4	62.750 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S4	UR-1	93.158 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S5	UR-5	25.000 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	7 viv/ha	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S6	UR-6	30.000 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	7 viv/ha	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S7	URI-1	57.250 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S12	URI-6	169.500 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S13	URO-7	170.000 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

Áreas de reparto.

Para suelo industrial se considera una sola área de reparto (área de reparto 3), constituida por los sectores URI-1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, con las siguientes características:

SECTOR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	USO	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	TECHO EDIFICABLE m <sup>2</sup> t	CESIONES m <sup>2</sup> s	COEF. POND.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO m <sup>2</sup> t
URI-1	57.250	INDUSTRIAL	0,6	34.350	8.015	1	29.541
URI-2	150.500	INDUSTRIAL	0,6	90.300	21.070	1	77.658
URI-3	137.750	INDUSTRIAL	0,6	82.650	19.285	1	71.079
URI-4	258.250	INDUSTRIAL	0,6	154.950	36.155	1	133.257
URI-5	177.250	INDUSTRIAL	0,6	106.350	24.815	1	91.461
URI-6	169.500	INDUSTRIAL	0,6	101.700	23.730	1	87.462
URI-7	170.000	INDUSTRIAL	0,6	102.000	23.800	1	87.720
SGI-1	15.000	DEPURADORA	.....	.....	.....	.....	.....
TOTAL	1.135.500			672.300	156.870		578.178

Al área de reparto se adscribía el SGI-1, correspondiente a los terrenos de la futura depuradora del municipio.

El aprovechamiento tipo resultaba:

Aprovechamiento tipo =  $578.178 \text{ m}^2 \text{ t} / 1.135.500 \text{ m}^2 \text{ s} = 0,509 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ s}$ .

La desclasificación de suelo propuesta en la presente Innovación afecta a las determinaciones de aprovechamiento urbanístico correspondiente al área de reparto 3 del planeamiento general vigente.

Los terrenos correspondientes a la EDAR SGI-1 estaba prevista y adscrita a la citada área de reparto para resolver la depuración de los vertidos de la zona norte del suelo urbano y urbanizable de Teba.

No obstante, en la actualidad, la Consejería competente en materia de Medio Ambiente, ha redactando el proyecto de una depuradora y se encuentra ejecutada una EDAR, en unos terrenos municipales ubicados junto al sector de suelo urbanizable industrial URO- I-7, por lo que la obtención del SGI-1 ya no es necesaria.

Esta EDAR se referencia en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Teba, con las siguientes características:

SISTEMA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	OBSERVACIONES
EDAR	2.853	Estación Depuradora de Aguas Residuales
TOTAL	2.853	

Así, se propone la modificación del área de reparto 3, para adecuarla a las modificaciones propuestas, resultando:

Área de reparto 3.

SECTOR	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	USO	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	TECHO EDIFICABLE m <sup>2</sup> t	CESIONES m <sup>2</sup> s	COEF. POND.	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO m <sup>2</sup> t
URI-1	57.250	INDUSTRIAL	0,6	34.350	8.015	1	29.541
URI-6	169.500	INDUSTRIAL	0,6	101.700	23.730	1	87.462
URI-7	170.000	INDUSTRIAL	0,6	102.000	23.800	1	87.720
TOTAL	396.750			238.050	55.545		204.723

Aprovechamiento Medio= 204.723 m<sup>2</sup>t/396.750 m<sup>2</sup> = 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

3.3. Adecuación de la propuesta a la ordenación estructural del planeamiento vigente.

No existen Sistemas Generales en el ámbito cuya nueva ordenación se propone en el presente expediente de Modificación De Elementos.

La ordenación propuesta se adecua a las determinaciones estructurales del planeamiento vigente y no modifica el Modelo Territorial del PGOU.

Esta Modificación no altera los elementos determinantes del Modelo Territorial de dicho Plan, es decir:

- Red Viaria Principal.
- Sistemas Generales de Espacios Libres.
- Criterios de asignación de los usos globales.
- Clasificación y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral.

Tampoco altera el conjunto, ni ninguna de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural ámbito territorial alguno. Así mismo, no tiene por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo ni tiene incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el Plan.

#### 4. Normativa.

Consecuencia de la presente Innovación, se introducen las siguientes modificaciones en la Normativa Urbanística del PGOU:

1. Se elimina la referencia a los sectores de suelo urbanizable URI-2, 3, 4 y 5 en el artículo 255, correspondiente a las Ordenanzas particulares para el suelo urbanizable industrial, quedando redactado con el siguiente tenor:

«Artículo 255. Ámbito y definición.

1. Estas ordenanzas corresponden a las zonas de suelo industrial, fuera del núcleo principal, y próxima al cruce de la Venta que están en algún grado de consolidación o sin consolidar. El uso predominante es el industrial y en su mayor parte son industrias derivadas de la ganadería.

2. Las zonas clasificadas como suelo urbanizable a las que le son de aplicación estas ordenanzas son las delimitadas gráficamente en los planos de ordenación, cuya descripción se ha hecho en la memoria justificativa, (Epígrafe 3.6.2.2) y que corresponden a los sectores URi-1, URi- 6 y URi-7.»

2. Se eliminan las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable URI-2, 3, 4 y 5.



3. Hasta tanto en cuenta no se regulen los correspondientes usos y actividades en el proceso de revisión del PGOU, al ámbito y de manera cautelar le será de aplicación el art.302 de las Normas Urbanísticas vigentes, correspondientes al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el PGOU Acuíferos, SNUP-AC:

«Artículo 302. Normas Particulares del Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Acuíferos (NUP-AC).

1. Estas zonas se protegen por la existencia en el subsuelo de acuíferos, así como un perímetro de 50 metros desde su línea de borde.

2. No se permiten vertidos, pozos negros ni fosas sépticas.

3. Se prohíben expresamente las actividades insalubres y nocivas a una distancia inferior a 2.000 metros de la línea de contacto del acuífero.»

Se modifica la disposición adicional primera, por eliminar los sectores S8, S9, S10 y S11, establecidos en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA para la asignación de densidades y edificabilidades globales en los sectores de suelo urbanizable URI-2, 3, 4 y 5, quedando redactada:

«Disposición adicional primera.

Se establecen las siguientes zonas y sectores de referencia para la asignación de densidades y edificabilidades globales por cada clase y categoría de suelo.

ZONAS EN SUELO URBANO					
ZONA	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
Z1	Núcleo Histórico de Teba, UE-7	353.850 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	100 viv/ha	1,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Z2	Núcleo Huerta de Las Cuevas	3.075 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	100 viv/ha	1,3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Z3	Urbano Consolidado: UE3	5.480 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	35 viv/ha	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Z4	Urbano Consolidado: UE4	6.290 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	40 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Z5	Urbano Consolidado:UE-6 y UE-10	19.320 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	35 viv/ha	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Z6	Urbano No Consolidado: UE2, UE-8 y UE-9	32.500 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	35 viv/ha	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Z7	Urbano No Consolidado: UE-5	13.960m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	40 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Z8	Urbano No Consolidado: UE-11	43.054 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
Z9	Urbano No Consolidado: UEI-1, UEI-2 y UEI-3	149.750 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE					
SECTOR	ÁMBITO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	EDIF. GLOBAL
S1	URO-2	148.815 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S2	URO-3	60.500 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S3	URO4	62.750 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S4	UR-1	93.158 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	30 viv/ha	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S5	UR-5	25.000 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	7 viv/ha	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S6	UR-6	30.000 m <sup>2</sup>	RESIDENCIAL	7 viv/ha	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S7	URI-1	57.250 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S12	URI-6	169.500 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
S13	URO-7	170.000 m <sup>2</sup>	INDUSTRIAL	.....	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s

5. Se crea una disposición adicional:

«Cualquier actuación que pueda afectar al Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Protección: Servidumbre y Policía deberá presentar estudio hidrológico-hidráulico para

que por la Administración competente en materia de aguas se estime la línea de máxima crecida ordinaria (mco) o DPH, y deberá contar, en su caso, con la correspondiente autorización.»

Málaga, 11 de mayo de 2018.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.

00135767