



almuñécar
LA HERRADURA

**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA**

AVANCE DE PLANEAMIENTO

resumen ejecutivo

JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR Y DE LA FORMULACIÓN DEL DOCUMENTO DE AVANCE DE LA MISMA.

El planeamiento municipal vigente de Almuñécar data de 1987. Se ha superado por tanto con creces el tiempo estipulado y razonable para el desarrollo del mismo, habiéndose rebasado igualmente los periodos dados para su programación.

Desde su aprobación se han sucedido los cambios en la legislación urbanística de aplicación y en otra serie de legislaciones sectoriales con incidencia en el planeamiento municipal que requieren por ello de una nueva figura de ordenación urbanística general, que debe además considerar la existencia de planes de carácter supramunicipal con determinaciones normativas vinculantes y directrices que deben ser atendidas, caso del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) (aprobado en diciembre de 2006), Plan de Ordenación Territorial (POT) de la Costa Tropical de Granada, a atender (aprobado en diciembre de 2011), y el más reciente Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (aprobado en mayo de 2015), ambos de iniciativa autonómica.

Junto a ello, se hace también necesaria la adecuación de la figura de planeamiento general de Almuñécar a la realidad física y necesidades actuales y la obligada actualización de su cartografía, determinaciones y normativas para dotar al municipio de un instrumento más preciso y eficaz en la planificación, gestión y desarrollo de sus previsiones urbanísticas. No puede olvidarse la dilatada

experiencia obtenida en el largo periodo de vigencia del PGOU-87, múltiples veces modificado puntualmente desde su aprobación definitiva, algunas de ellas, junto con otras actuaciones en el ámbito urbanístico, con un historial litigioso de largo recorrido con consecuencias importantes en algunos casos derivadas de fallos judiciales firmes, lo que ha creado un clima de inseguridad jurídica que un nuevo planeamiento municipal debe procurar eliminar mediante la redacción de una normativa rigurosa y exhaustiva que delimite de la manera más precisa posible el marco al que deben responder las actuaciones urbanísticas.

De otro lado, la última modificación de la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental producida también en 2015, exige para la preceptiva Evaluación Estratégica Ambiental del documento de Revisión del PGOU, la obtención de un Documento de Alcance previo a la aprobación inicial de dicha figura de planeamiento, que a su vez requiere de un denominado “borrador de plan” para su evacuación, siendo el contenido del Avance que se formula más que suficiente a tal fin.

El proceso de revisión del vigente PGOU-87 de Almuñécar se adecua a lo determinado en el artículo 37 de la vigente LOUA, que regula las innovaciones en forma de revisión de los instrumentos de planeamiento. La Revisión del PGOU de Almuñécar supondrá una alteración sustancial de la ordenación estructural del PGOU-87 vigente realizándose además una vez superados los propios plazos establecidos por el planeamiento municipal vigente para su revisión, entendiéndose con carácter integral al afectar a la totalidad del municipio.

ESTRATEGIAS GENERALES DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR.

La Revisión del PGOU-87 de Almuñécar de la que se formula el documento de Avance plantea como estrategias generales:

- Mejorar la articulación de la ciudad, la conectividad entre sus zonas y la funcionalidad de su trama, fomentando una ciudad más eficiente y amable mediante el fomento de transportes colectivos y potenciación de tráfico mixtos y peatonales donde sea factible.
- Reordenar aquellos crecimientos aún no desarrollados cuyo estado de tramitación así lo permita, para mejorar la articulación e integración de los mismos con la ciudad existente.
- Prever las estrictamente necesarias nuevas áreas de desarrollo urbano para atender las demandas reales de nuevas dotaciones del municipio que permitan aumentar los estándares de espacios libres y equipamientos del mismo y mejorar su calidad, atendiendo además a las demandas de sectores económicos potencialmente en expansión como el turístico, el de ocio y el deportivo.
- Implementar las diferentes protecciones dictadas por legislaciones y planificaciones supramunicipales y las derivadas del propio planeamiento, en aras de la mejor conservación de

las riquezas naturales y patrimoniales del municipio.

- Considerar los estudios y conocimientos actualizados sobre los riesgos naturales que afectan al municipio, estableciendo las cautelas necesarias para desarrollos futuros de ámbitos ya previstos para su urbanización en el vigente PGOU-87 de Almuñécar, evitando nuevas construcciones en zonas de grave riesgo, y contemplando procedimientos de rehabilitación urbana para los ya afectados.
- Fijar líneas de actuación para mejorar las dotaciones y servicios de zonas urbanas ya edificadas y su adecuación a las mínimas exigencias de calidad en infraestructuras, contemplando procedimientos de mejora urbana para los mismos.
- Dotar al municipio de un marco normativo urbanístico preciso y clarificador que, completando y modificando el del actual PGOU-87 de Almuñécar, redunde en la seguridad jurídica de las diferentes operaciones a realizar y permita la integración de algunas de las ya realizadas en el marco legal urbanístico vigente.

Las diferentes propuestas y actuaciones de la Revisión del PGOU de Almuñécar deberán atender a las determinaciones establecidas por la LOUA, POTA, POT de la Costa Tropical de Granada y Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, así como a las afecciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales medio-ambientales, Ley de Aguas, Ley Costas, legislación de Carreteras y de Protección del Patrimonio Histórico.

SOBRE LA CLASIFICACIÓN Y CLASES DE SUELO.

Tras veintinueve años de vigencia del actual PGOU-87 de Almuñécar, el desarrollo de las previsiones de crecimiento establecidas en el mismo en suelos urbanizables sectorizados (antes programados), ha alcanzado en cuanto a su efectiva ejecución poco más de un tercio de la superficie total prevista. Son varias las razones que pueden señalarse como causa de ello: un régimen de propiedad de las tierras con numerosos propietarios que dificultan los procesos de gestión; una accidentada topografía en muchos de los ámbitos delimitados que dificulta las implantaciones y las adecuadas conexiones con las tramas y redes de infraestructuras urbanas existentes; la carencia de músculo empresarial para impulsar los desarrollos previstos; y la ausencia de mecanismos sustitutorios desde la iniciativa pública para el desarrollo de ámbitos paradigmáticos, como en el caso de suelos productivos de uso industrial.

Se han producido, por otra parte, incorporaciones al proceso de desarrollo de planeamiento de algunos de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado (antes no programado), con la paradoja de situaciones de dificultad para su inserción en el proceso urbanizador al no haberse desarrollado con anterioridad suelos programados limítrofes de los que dependen sus conexiones con la trama y las redes urbanas.

La adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar

Se incorpora en este Resumen Ejecutivo del documento de Avance de la Revisión del PGOU de Almuñécar, la planimetría correspondiente a la clasificación y clases de suelo del documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar, que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Almuñécar en diciembre de 2009.

La propuesta de clases y categorías de suelo del documento de Avance de Revisión del PGOU que se formula.

La consideración de la naturaleza y régimen urbanístico de aplicación de algunos de los ámbitos recogidos en el documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar, ha sido reconsiderada en los correspondientes planos de propuesta del documento de Avance que se formula, al constatar la situación real a fecha de hoy de las condiciones de desarrollo, gestión y ejecución urbanística de los mismos.

Igualmente se han tenido en consideración la tramitación de sendos errores materiales de dicho documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar tramitados por el propio Ayuntamiento de Almuñécar en 2013 y 2016.

En relación con la clasificación y categorías de suelo se toman las siguientes determinaciones en el documento de Avance de la Revisión del PGOU de Almuñécar que se formula:

En relación con los **terrenos clasificados como suelo urbano** y sus diferentes categorías:

- Reconocimiento del suelo urbano consolidado del municipio que reúne los condicionantes fijados para el mismo conforme al articulado de la vigente LOUA. Coincide básicamente con el suelo urbano consolidado ya reconocido en el documento aprobado definitivamente en el PGOU-87, y aquellos suelos que se han incorporado a dicha categoría por desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano o de sectores de suelo urbanizable sectorizado a través de la aprobación de sus figuras de planeamiento, gestión y la efectiva ejecución de su urbanización.
- Reconocimiento y nueva ordenación, en su caso –a contemplar en el documento de aprobación de la Revisión del PGOU-87 de Almuñécar-, de los ámbitos de suelo urbano no consolidado correspondientes a las unidades de actuación no desarrolladas que estaban contempladas en el vigente PGOU-87 de Almuñécar, consideradas como Áreas de Reforma Interior (ARI), y susceptibles de aumento de aprovechamiento (AIA) para la obtención de cesiones públicas.

En relación con los suelos urbanizables se recogen los límites de los **sectores ordenados** que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y que se estiman adecuados para su desarrollo.

No obstante, se realizan reconsideraciones de algunos de los ámbitos de suelo urbanizable del PGOU-87 vigente que alcanzaron la aprobación de-

finitiva de sus planeamientos de desarrollo, pero que continúan sin la correspondiente gestión y ejecución de su urbanización, al objeto de mejorar sus condiciones de conexión y accesibilidad. Es el caso de los siguientes ámbitos:

- Sector de uso global industrial denominado en el PGOU-87 como P-3, que se redelimita para facilitar sus conexiones desde la travesía de la CN-340 y favorecer una nueva ordenación más integrada en el funcionamiento urbano del núcleo.
- Sector de uso global residencial denominado en el PGOU-87 como P-8, que se amplía con parte de los terrenos al este del mismo considerados como no sectorizados en el vigente PGOU, al objeto de facultar la adecuada solución de sus accesos y relaciones con las tramas urbanas colindantes, considerando para su definitiva extensión la viabilidad de sus condiciones topográficas.

Igualmente se atiende en el Avance de la Revisión del PGOU de Almuñécar que se formula a la consideración como **suelo urbanizable sectorizado** de un ámbito de crecimiento natural y racional del núcleo de La Herradura hacia el oeste, atendiendo las afecciones emanadas de la aprobación del Plan de Protección del Corredor Litoral de la Costa de Andalucía y las determinaciones específicas que su normativa hace para este ámbito:

- Ámbito de suelo urbanizable sectorizado (antes programado) de uso global residencial denominado P-6 de La Herradura en el PGOU-87 de Almuñécar, para el que se realiza una nueva

delimitación en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16.3 del PPCL de Andalucía, y previendo el destino de su parte occidental a uso global turístico con ubicación de los sistemas de espacios libres en los corredores de conexión entre la línea de ribera del mar y el interior.

En aras a la a la compleción de las tramas urbanas ya existentes y a la mejora de conectividades y obtención de dotaciones públicas adecuadas se consideran también los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado correspondientes a ámbitos que fueron contemplados en el vigente PGOU de Almuñécar como suelos urbanizables no sectorizados (antes no programados), y para los que conviene su incorporación al proceso urbanizador al constituir zonas de crecimiento natural de ámbitos ya consolidados:

- Sector considerado en el PGOU-87 de Almuñécar como suelo urbanizable no sectorizado de Las Tejas, proponiendo su consideración en la revisión del mismo como suelo urbanizable sectorizado con una propuesta que atiende a su redelimitación y nueva ordenación conforme a lo señalado en el artículo 16.3 del PPCL de Andalucía, ubicando los sistemas de espacios libres en los corredores de conexión coincidentes con el curso del propio barranco.
- Sectores considerados como suelo urbanizable no sectorizados de Cotobro y El Montañés, proponiendo su consideración en la revisión del mismo como suelo urbanizable sectorizado con propuestas que permitan completar y conectar las tramas urbanas colindantes y atiendan a las cautelas, en su caso, a adaptar para su desarro-

llo en función de la presencia de riesgos localizados parcialmente en el segundo de ellos.

Junto a lo antedicho, el Avance de Revisión del PGOU de Almuñécar propone como nuevos suelos urbanizables sectorizados a fin de proporcionar suelo para espacios libres y equipamientos públicos del sistema general necesarios para la ciudad y que requieren para su buena utilidad situaciones centrales (no periféricas o de comprometida accesibilidad), los siguientes ámbitos:

- Nuevo Sector La Sandovala Sur de uso global turístico, que permitiría conectar el Conjunto Histórico de Almuñécar con la Avenida de la Costa del Sol mejorando la permeabilidad y funcionalidad de la extensión oeste de la trama histórica.
- Nuevo Sector Márgenes de la carretera N-340 de uso global residencial, dividido en dos zonas por el propio trazado de la carretera Nacional. En la norte se propone la materialización del Nuevo Recinto Ferial, dotado de mayor extensión que el actual, buena accesibilidad y en situación de no interferir con las zonas urbanas próximas.
- Nuevo Sector de La Ciudad del Fútbol, de uso global turístico, junto al Barrio de San Sebastián, destinado a completar los equipamientos deportivos de la ciudad de Almuñécar con una nueva oferta de turismo vinculada a la actividad deportiva.

La consideración de los tres sectores antedichos se realiza con sujeción a las determinaciones del articulado del POT de la Costa Tropical de Granada

y del PPCL de Andalucía, atendiendo a los requerimientos y condicionantes expresados en su normativa.

El Avance de la Revisión del PGOU de Almuñécar recoge como **suelos urbanizables no sectorizados** el resto de ámbitos ya considerados con dicha clasificación en el planeamiento municipal vigente en un primer grupo cuya incorporación al proceso urbanizador requeriría, en todo caso, previamente a la preceptiva innovación exigida por la LOUA, el desarrollo y ejecución efectiva de los suelos urbanizables sectorizados que permitiesen el cumplimiento de los límites de crecimiento establecidos desde el artículo 45 del POT.

En el caso de los **suelos no urbanizables** del término municipal, debe hacerse constar en primer instancia que, considerando para ello las directrices y limitaciones de los documentos de planificación territorial, se procede a la consideración como suelos no urbanizables de especial protección, conforme a lo indicado en los planeamientos territoriales supramunicipales –POT de la Costa Tropical y PPCL de Andalucía– de dos ámbitos que estaban considerados como suelo urbanizable no sectorizado en el vigente PGOU-87 de Almuñécar, a saber:

- Los terrenos correspondientes a la zona del barranco de Cabria que estaban clasificados como suelo urbanizable no sectorizado en el vigente PGOU-87 de Almuñécar, y que fueron considerados como zona de Protección Territorial 2 (PT2) en el PPCL de Andalucía.
- Los terrenos correspondientes al barranco de Enmedio, clasificados como suelo urbaniza-

ble no sectorizado en el vigente PGOU-87 de Almuñécar y considerados como zona de Protección Territorial 1 (PT1) en el PPCL de Andalucía, habiendo sido además propuesta su parte meridional como Parque Litoral en el POT de la Costa Tropical.

Para el resto del suelo clasificado como no urbanizable del término municipal, el Avance de Revisión del PGOU de Almuñécar parte de la consideración ya existente para los mismos en el documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar de 2009. Por ello se considera en primera instancia una ordenación basada en sus características naturales y geográficas, que permiten una comprensión territorial de las características de los mismos.

Sobre la misma se superpone la categorización derivada de la aplicación de las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales específicas de aplicación, de las directrices de los documentos de planificación territorial supramunicipales (POT de la Costa Tropical y PPCL de Andalucía), de las propuestas de protección del propio planeamiento municipal y del documento de Avance de SNU aprobado en 2013 (que consideraba, entre otras cuestiones, los ámbitos con condiciones de hábitats rurales diseminados del término municipal).

USOS GLOBALES DE SUELO.

El Avance de Revisión del PGOU de Almuñécar contempla igualmente los usos globales de suelo a contemplar en las diferentes clases y categorías de suelo del término municipal, debiendo entenderse

los mismos como los usos predominantes o característicos en los diferentes ámbitos delimitados.

Se contemplan los usos globales definidos en la vigente LOUA, de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, así como los correspondientes a sistemas generales de espacios libres y equipamientos de uso público expresamente contemplados como exclusivos en determinados ámbitos.

El documento potencia la consideración de usos alternativos al residencial, fundamental dirigidos al sector turístico y también al terciario, reduciendo las previsiones de nuevos suelos de uso global residencial a las zonas ya contempladas en el vigente PGOU y a ámbitos reducidos de crecimiento natural de la trama existente.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS.

La Revisión del PGOU de Almuñécar contempla una previsión de sistemas generales de espacios libres destinados a parques, jardines o espacios de uso público y de sistemas generales de equipamientos públicos que reconsidera, siguiendo las prescripciones y criterios señalados para ello en la vigente LOUA, algunas de las estimaciones realizadas en el documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar aprobada en 2009.

En todo caso, el documento de Avance de Revisión del PGOU de Almuñécar atiende a la definición y características de tales suelos conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente, superando la previsión realizada el índice o estándar de

suelo destinado a sistemas generales de espacios libres destinados a parques, jardines o espacios de uso público establecido en el documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar, una vez producida la rectificación del error material del documento aprobado en 2009 durante el ejercicio de 2016.

Previsiones sobre sistemas generales de espacios libres destinados a parques, jardines o espacios de uso público

El documento de Avance de la Revisión del PGOU de Almuñécar propone un sistema general de espacios libres que supera el estándar mínimo fijado en el artículo 10 de la LOUA, y además implica una mejora del mismo, mediante un incremento positivo de su valor, en relación con el contemplado en el documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar.

Además de contemplar los sistemas generales de espacios libres que reúnen las condiciones de tales en el vigente PGOU-87 de Almuñécar, se proponen una serie de actuaciones, que en síntesis son:

- Se ha procedido a la identificación de parques, jardines y espacios libres de uso público existentes a considerar como sistemas generales, procediendo a una valoración más ajustada y real de sus superficies—casos, entre otros, de los parques de El Majuelo y el Parque Mediterráneo-.

- Se han contemplado operaciones de reubicación de algunos de los sistemas generales de espacios libres que se encuentran contemplados en el planeamiento vigente, vinculadas a actuaciones urbanísticas de interés general, y contemplando para ello un aumento de la superficie destinada al nuevo sistema general de espacios libres sustitutorio del anterior —caso del sistema general de espacios libres junto Río Verde-.

- Se han considerado nuevos sistemas generales de espacios libres para las zonas de crecimiento urbano propuestas tanto en Almuñécar —caso de las actuaciones propuestas en torno a la actual CN-340-, como en La Herradura —caso de los previstos en la redelimitación del antiguo sector P-6, en el ámbito del Barranco de Las Tejas y en los terrenos colindantes al Río Jate-.

Con todo ello se ha procedido a un nuevo cómputo de la superficie total de sistemas generales de espacios libres en la propuesta de revisión del PGOU de Almuñécar, que lleva a un aumento en el estándar contemplado en el documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar, como queda reflejado en la Tabla que se incluye a continuación:

ELEMENTOS DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

| <i>Denominación</i> | <i>Numero</i> | <i>Superficie (m2)</i> |
|------------------------|---------------|------------------------|
| Rio Jate 1 | 1 | 18.616,95 |
| Rio Jate 2 | 2 | 12.020,97 |
| Rio Jate 3 | 3 | 13.760,11 |
| Barranco Las Tejas 1 | 4 | 11.772,28 |
| Barranco Las Tejas 2 | 5 | 16.337,11 |
| Los Corrales | 6 | 4.604,65 |
| Herradura Playa | 7 | 1.119,76 |
| Plaza Herradura | 8 | 1.764,38 |
| Ladera Herradura | 9 | 25.433,56 |
| Punta de la Mona | 10 | 59.206,75 |
| Plaza Ayuntamiento | 11 | 1.404,20 |
| Parque Sandovala Norte | 12 | 24.837,65 |
| Parque Majuelo | 13 | 15.616,59 |
| Peñón del Santo | 14 | 11.344,10 |
| Paseo del Altillio | 15 | 7.568,61 |
| Parque Blas Infante | 16 | 17.627,27 |
| Parque Rio Verde 1 | 17 | 7.872,28 |
| Rio Verde Rio Verde 2 | 18 | 28.260,45 |
| Nuevo Recinto Ferial | 19 | 28.135,29 |
| Punta Tesorillo | 20 | 19.769,97 |
| Parque Mediterráneo | 21 | 74.823,44 |
| Parque Pozuelo | 22 | 5.413,13 |
| Parque Aquatropic | 23 | 10.691,01 |
| Cotobro Norte a | 24 | 9.727,40 |
| Cotobro Norte b | 25 | 7.397,62 |
| El Montañés | 26 | 17.925,79 |

453.051,32

Previsiones sobre sistemas generales de equipamientos públicos

En el documento de Avance, para el caso de los equipamientos públicos de carácter general, deben destacarse, junto a las oportunidades de los suelos destinados a usos de equipamiento a obtener como cesiones de los planeamientos de desarrollo previstos, las dotaciones que a continuación se recogen y que responden a las siguientes estrategias:

- Previsión de zonas deportivas mediante la concentración de usos que permitan su mejor funcionamiento y viabilidad de su mantenimiento, proponiendo las siguientes operaciones que aumenten y completen las actuales instalaciones y ofertas:

* Consolidación de una zona deportiva de amplias dimensiones en el ámbito de La Galera, ocupando terrenos en principio destinados a otros usos dotacionales públicos tras la desafectación de los mismos.

* Consolidar completando las instalaciones deportivas vinculadas a la Avenida Amelia Sánchez Alcázar en la zona de San Cristóbal, mediante nuevos equipamientos a obtener con el desarrollo del ámbito de crecimiento de suelo urbano previsto.

* Obtención de los suelos necesarios para el desarrollo de la denominada Ciudad del Fútbol, que además de aumentar la oferta deportiva del municipio se considera como

actuación estratégica para una mejor competencia turística del municipio, mediante el desarrollo del sector correspondiente de suelo urbanizable sectorizado previsto colindante con equipamientos docentes en el barrio de San Sebastián

- Obtención de un equipamiento cultural polivalente vinculado al nuevo Recinto Ferial de Almuñécar a través del desarrollo del suelo urbanizable previsto en torno a la CN-340 entre San Sebastián y El Moruno.
- Previsión de un sistema general destinado a muelle seco de camiones vinculado a la actuación industrial prevista en Almuñécar en La Paloma.
- Obtención de un nuevo equipamiento docente con extensión suficiente y adecuada en La Herradura mediante el desarrollo de un sector de suelo urbano no consolidado previsto en el crecimiento oeste del núcleo de La Herradura.

Se incluye, a continuación, la tabla correspondiente a los sistemas generales de equipamientos públicos contemplados en el documento de Avance de la revisión del PGOU de Almuñécar.

| ELEMENTOS DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS | | |
|-------------------------------------------------------------|--------|-------------------|
| Denominación | Numero | Superficie (m2) |
| Pabellón de La Herradura_DEPORTIVO | 1 | 8.196,78 |
| El Castillo de La Herradura_SIPS Cultural | 2 | 6.764,85 |
| Campo de fútbol de La Herradura_DEPORTIVO | 3 | 11.449,43 |
| CEIP Las Gaviotas_DOCENTE | 4 | 6.356,39 |
| Guardería en La Herradura_DOCENTE | 5 | 514,29 |
| IES Villanueva del Mar_DOCENTE | 6 | 969,34 |
| Mercado LH/Amvo./Csalud LH_SIPS Administrativo/Sanitario | 7 | 1.002,76 |
| Centro de Día de La Herradura_SIPS Administrativo | 8 | 2.409,57 |
| Cementerio de La Herradura_SIPS Administrativo | 9 | 820,38 |
| Parque Loro Sexi_SIPS Cultural | 10 | 5.106,98 |
| Cuartel de la Guardia Civil_SIPS Administrativo | 11 | 3.335,99 |
| IES Antigua Sexi_DOCENTE | 12 | 12.432,84 |
| Docente Colegio Almuñécar 1 Guarderia 1 | 13 | 5.608,91 |
| Pabellón JMG/Piscina/Guardería_DEPORTIVO/DOCENTE | 14 | 11.154,79 |
| Equipamiento en Nuevo Recinto Ferial_SIPS Cultural | 15 | 4.350,21 |
| Ciudad del Fútbol_DEPORTIVO | 16 | 48.482,97 |
| CIEP La Santa Cruz_DOCENTE | 17 | 11.913,94 |
| La Najarra_SIPS Cultural | 18 | 1.801,74 |
| Acuario_SIPS Cultural | 19 | 2.374,83 |
| Mercado de Almuñécar_SIPS Administrativo | 20 | 4.374,68 |
| Castillo San Miguel_SIPS Cultural | 21 | 6.659,64 |
| Guardería/Admvo./Bomberos_DOCENTE/SIPS Administrativo | 22 | 6.778,75 |
| Parque del Acueducto_SIPS Cultural | 23 | 2.401,44 |
| Casa de la Cultura José Tamayo_SIPS Cultural | 24 | 1.413,63 |
| Ayuntamiento de Almuñécar_SIPS Admnsitrativo | 25 | 373,19 |
| CIEP_DOCENTE | 26 | 6.373,69 |
| Residencia Tercera Edad_SIPS Administrativo | 27 | 10.786,52 |
| CIEP Río Verde_DOCENTE | 28 | 9.031,88 |
| IES P-4_DOCENTE | 29 | 14.563,80 |
| Estadio Fco. Bonet/Conservatorio_DEPORTIVO/DOCENTE | 30 | 29.095,13 |
| Centro de Salud de Almuñécar_SIPS Sanitario | 31 | 4.935,25 |
| Campo de fútbol Río Verde_DEPORTIVO | 32 | 9.014,46 |
| Centro Deportivo La Galera_DEPORTIVO | 33 | 21.609,04 |
| Cementerio de Almuñécar_SIPS Administrativo | 34 | 8.433,19 |
| Colegio de Torrecuevas con ampliación_DOCENTE | 35 | 7.165,92 |
| Muelle seco de vehículos pesados_SIPS Administrativo | 36 | 4.810,22 |
| Estación de Autobuses_SIPS Transporte | 37 | 3.344,10 |
| Edificio Admvo. en Avda. Amelia Sánchez_SIPS Administrativo | 38 | 443,81 |
| IES Al Ándalus_DOCENTE | 39 | 16.899,27 |
| Puerto Marina del Este_SIPS Transporte | 40 | 22.663,11 |
| TOTAL | | 336.217,71 |

ASPECTOS CUANTITATIVOS

Datos Generales

De acuerdo a la anterior exposición de las propuestas de planeamiento para cada uno de los ámbitos de Suelo, Urbano y Urbanizable que se prevén en el presente Documento de Avance, la medición efectuada arroja los siguientes datos generales:

| ÁMBITOS DE SUELO PROPUESTO EN EL AVANCE | | |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| (EXCLUIDO EL SUELO NO URBANIZABLE) | | |
| CLASIFICACIÓN SUELO | SUPERFICIE [m2] | SUPERFICIE [ha] |
| SUC | 6.142.936,76 | 614,29 |
| SUNC | 858.301,59 | 85,83 |
| TOTAL SUC+SUNC | 7.001.238,35 | 700,12 |
| SUS | 844.893,98 | 84,49 |
| SUO | 848.214,07 | 84,82 |
| SUOT | 335.272,24 | 33,53 |
| TOTAL SUS+SUO+SUOT | 2.028.380,29 | 202,84 |
| SUNS I | 166.546,62 | 16,65 |
| SUNS II | 1.874.715,85 | 187,47 |
| TOTAL SUNS | 2.041.262,47 | 204,13 |
| TOTAL SUELO | 11.070.881,11 | 1.107,09 |

Datos del Suelo Urbanizable

En la siguiente Tabla, se desglosan los ámbitos del Suelo Urbanizable. (Sectores, para el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, así como ámbitos generales del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el caso de Suelo Urbanizable Sectorizado, Ordenado y Ordenado en Transición (en consonancia con la justificación presentada en el Título V del presente Memoria, y en atención de los dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se efectúa un cálculo de los usos y edificabilidades globales propuestos para cada Sector, (SUS, SUO y SUOT) así como de la distribución edificabilidades por usos y el cómputo de viviendas resultantes, Previsiones de vivienda de protección pública (VPP) y el número de habitantes resultante.

A los efectos del Avance de Planeamiento, se consideran, en cada Sector, las superficies agregadas de los usos pormenorizados que se definirán para cada Uso Global.

En el caso de los Suelos Ordenados, y Ordenados Transitorios, no se considera un número obligatorio de Vivienda de Protección Pública, como quedó establecido en la Adaptación Parcial, según los criterios del Decreto 11/2008 sobre **“Procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas”**

AVANCE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

| AMBITOS DE SUELO URBANIZABLE | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|--------------------|-------------|---------------------|---------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|-----------|----------|-----------|-------|----------|-----------|
| CLASIFICACIÓN SUELO | | USO GLOBAL | SUP. SUELO | | Coef. Edif. | Edif. Total | Edif. Res. | Edif. Tur. | Edif. Ter. | Edif Ind. | VPP | Viv Libre | VPP | Densidad | Población |
| | | | m2s | ha | m2t/m2s | m2t | m2t | m2t | m2t | m2t | m2t | vdas. | vdas. | vdas/ha | hab. |
| SUS | | | | | | | | | | | | | | | |
| SN1 | CITALSOL 15 | Residencial | 31.404,77 | 3,14 | 0,35 | 10.991,67 | 7.694,17 | 3.297,50 | | | 2.308,25 | 72 | 23 | 30,39 | 174 |
| SN3 | LOS CORRALES | Residencial | 67.409,84 | 6,74 | 0,40 | 26.963,94 | 18.874,76 | 8.089,18 | | | 5.662,43 | 178 | 57 | 34,73 | 426 |
| SN4 | LAS TEJAS | Residencial | 78.529,88 | 7,85 | 0,40 | 31.411,95 | 21.988,37 | 9.423,59 | | | 6.596,51 | 207 | 66 | 34,73 | 496 |
| SN6 | CITALSOL 14 | Residencial | 36.239,91 | 3,62 | 0,35 | 12.683,97 | 8.878,78 | 3.805,19 | | | 2.663,63 | 84 | 27 | 30,39 | 200 |
| SN7 | EL MONTAÑÉS | Residencial | 89.615,94 | 8,96 | 0,35 | 31.365,58 | 21.955,91 | 9.409,67 | | | 6.586,77 | 206 | 66 | 30,39 | 496 |
| SS5 | COTOBRO NORTE | Residencial | 80.305,56 | 8,03 | 0,35 | 28.106,95 | 19.674,86 | 8.432,08 | | | 5.902,46 | 185 | 59 | 30,39 | 444 |
| SC1 c | SANDOVALA SUR | Residencial | 73.661,86 | 7,37 | 0,40 | 29.464,74 | 14.732,37 | 14.732,37 | | | 4.419,71 | 209 | 44 | 34,33 | 501 |
| SC1 a y b | MÁRGENES N-340 | Residencial | 106.163,26 | 10,62 | 0,40 | 42.465,30 | 29.725,71 | | 12.739,59 | | 8.917,71 | 280 | 89 | 34,73 | 671 |
| SC1 d | CIUDAD DEL FUTBOL | Turístico | 76.934,01 | 7,69 | 0,40 | 30.773,60 | | | | | | | | | |
| SC2 | LA HERRADURA | Turístico | 178.048,49 | 17,80 | 0,30 | 53.414,55 | | 53.414,55 | | | | | | | |
| SI2 | HERR, INDUSTRIAL | Industrial | 26.580,46 | 2,66 | 0,40 | 10.632,18 | | | | 4.252,87 | | | | | |
| TOTAL | | | 844.893,98 | 84,49 | | | | | | | | | | | |
| SUO | | | | | | | | | | | | | | | |
| SN2 | Antiguo P8 | Residencial | 138.171,52 | 13,82 | 0,32 | 44.214,89 | 30.950,42 | 13.264,47 | | | | 258 | | 18,67 | 619 |
| SN5 | Antiguo P11 | Residencial | 85.584,94 | 8,56 | 0,32 | 27.387,18 | 19.171,03 | 8.216,15 | | | | 160 | | 18,67 | 383 |
| SS1 | Antiguo P2 | Residencial | 280.546,08 | 28,05 | 0,32 | 89.774,75 | 62.842,32 | 26.932,42 | | | | 524 | | 18,67 | 1.257 |
| SS2 | PEÑON LOBO 2 | Residencial | 66.033,01 | 6,60 | 0,32 | 21.130,56 | 14.791,39 | 6.339,17 | | | | 123 | | 18,67 | 296 |
| SS3 | Antiguo P7 | Residencial | 41.190,24 | 4,12 | 0,32 | 13.180,88 | 9.226,61 | 3.954,26 | | | | 77 | | 18,67 | 185 |
| SS4 | Antiguo P5 | Residencial | 114.671,66 | 11,47 | 0,32 | 36.694,93 | 25.686,45 | 11.008,48 | | | | 214 | | 18,67 | 514 |
| SI1 | Antiguo P3 | Industrial | 122.016,62 | 12,20 | 0,45 | 54.907,48 | | | | 54.907,48 | | | | | |
| TOTAL | | | 848.214,07 | 84,82 | | | | | | | | | | | |
| SUO-T | | | | | | | | | | | | | | | |
| ST1 | Antiguo P9 | Residencial | 61.848,79 | 6,18 | 0,32 | 19.791,61 | 14.843,71 | 4.947,90 | | | | 124 | | 20,00 | 297 |
| ST2 | PEÑON LOBO 1 | Residencial | 191.450,38 | 19,15 | 0,32 | 61.264,12 | 45.948,09 | 15.316,03 | | | | 383 | | 20,00 | 919 |
| ST3 | EL CERCADO | Residencial | 81.973,07 | 8,20 | 0,32 | 26.231,38 | 19.673,54 | 6.557,85 | | | | 164 | | 20,00 | 393 |
| TOTAL | | | 335.272,24 | 33,53 | | | | | | | | | | | |
| Total habitantes 8.271 | | | | | | | | | | | | | | | |
| SUNS I | | | | | | | | | | | | | | | |
| I-01 | NORTE MARAVILLAS | | 25.874,80 | 2,59 | | | | | | | | | | | |
| I-02 | SUNS 06 | | 80.556,31 | 8,06 | | | | | | | | | | | |
| I-03 | EL CONEJITO | | 60.115,51 | 6,01 | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | 166.546,62 | 16,65 | | | | | | | | | | | |
| SUNS II | | | | | | | | | | | | | | | |
| II-01 | SUNS 01 | | 631.490,37 | 63,15 | | | | | | | | | | | |
| II-02 | SUNS 02-SAN CARLOS | | 206.933,35 | 20,69 | | | | | | | | | | | |
| II-03 | SUNS 03 | | 641.556,97 | 64,16 | | | | | | | | | | | |
| II-04 | SUNS 04 | | 241.478,19 | 24,15 | | | | | | | | | | | |
| II-05 | SUNS 05-TARAMAY | | 153.256,97 | 15,33 | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | 1.874.715,85 | 187,47 | | | | | | | | | | | |

Se incluye, igualmente, en la siguiente tabla, el desglose de las distintas Áreas y Sectores del Suelo Urbano No Consolidado.

Se relacionan según su numeración en los Planos del Avance, con expresión de su superficie.

Las tipos de Ámbitos considerados , de acuerdo a los criterios expresados en el Título VI de esta Memoria son los siguientes:

- Sectores de Suelo Urbano no Consolidado.
- Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidados.
- Áreas de Incremento de Aprovechamiento, en Suelo Urbano No Consolidado.
- Áreas de Mejora Urbana, en Suelo Urbano Consolidado.

Cumplimiento de las limitaciones del Artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Crecimiento Superficial

La Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático sobre “Incidencia territorial de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico General y la adecuación de los mismos a la Planificación Territorial”, establece en su Capítulo III los criterios para el Cómputo de los crecimientos urbanísticos establecidos por el Planeamiento Urbanístico General.

En cuanto al crecimiento superficial, se computan los suelos que se propone clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado con inclusión de los Sistemas Generales incluidos y adscritos a los diferentes Sectores.

Se excluyen de este cómputo los sectores con uso global Industrial.

Como consecuencia de los anterior, y para el caso que nos ocupa, las superficies consideradas son las siguientes:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Suelo Urbanizable Sectorizado: | 84,49 Has. |
| Suelo Urbanizable Ordenado: | 84.82 Has. |
| Suelo Urbanizable O. Transitorio | 33,53 Has. |
| Total crecimiento Considerado | 202,84 Has. |

A efectos de cómputo del crecimiento máximo autorizado por el P.O.T.A. se excluye el suelo de uso global industrial, que asciende a 14,85 Has, por lo que el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado a computar sería de 187,98 Has.

El Total de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado propuesto en el Avance es de 700,12 Has.

El 40% de esta superficie supone 280,05 Has.

El crecimiento propuesto, queda, pues, por debajo del total establecido en el Art. 45 del P.O.T.A.

Crecimiento de la población

La última cifra del censo publicada por el INE del Padrón Municipal de Habitantes para el municipio de Almuñécar es de 27.391 habitantes. Esta cifra es, de acuerdo al Capítulo III 2 A) de la citada instrucción, la base del cálculo del crecimiento poblacional.

De la Tabla del Suelo Urbanizable anterior se desprende que el número total de habitantes previstos para el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado es de 8.244, calculados, como especifica en el artículo único de la Orden de 29 de Septiembre de 2008, con una ratio de 2,4 habitantes/vivienda.

Esta cifra resulta sensiblemente similar a la que se obtiene de calcular el 30% de la población actual considerada, de 8.217 habitantes.

Debe hacerse notar que la regla simple y general del POTA en cuanto a la limitación de los crecimientos previstos en los Planes Generales de Or-

denación, no considera ninguna especialización entre municipios fundamentalmente turísticos, particularmente los situados en el litoral, y el resto de los municipios.

Este hecho cobra singular importancia toda vez que no se considera la población estacional, que, en el caso de Almuñecar, se estima -según cálculos conservadores- que llega a triplicar la población empadronada, tanto en viviendas de segunda residencia, como en viviendas en alquiler.

Como se ha expuesto, la limitación del crecimiento de la población resulta mucho más exigente que la del suelo, a menos que se clasificaran superficies difíciles de justificar de suelos puramente no residenciales. Aún si esto se considerara económicamente viable, el modelo resultante se alejaría del patrocinado por el P.O.T.A. de ciudad compacta y multifuncional.