

D^a ANAÏS RUIZ SERRANO, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR(GRANADA).

CERTIFICO: Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local el día 06 de marzo de 2024, aparece entre otros el siguiente acuerdo:

23º.- Expediente 2422/2024; Criterios para Actuaciones de Transformación Urbanística en zonas verdes privadas.

Visto el informe técnico emitido por el Director del Servicio de Urbanismo de 05 de marzo de 2024:

“CRITERIOS para la DELIMITACIÓN de un ATU como AMU en suelos urbanos con ordenanza de ZONA VERDE PRIVADA en PGOU-87 de Almuñécar

I. LAS ÁREAS DE MEJORA URBANA (AMUs) COMO ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs) EN LA LISTA Y SU REGLAMENTO GENERAL.

I.1. POSIBILIDAD DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs), EN PLANEAMIENTOS MUNICIPALES ANTERIORES A LA LISTA.

La vigente Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), Ley 7/2021, de 1 de diciembre, recoge entre sus determinaciones la posibilidad en suelo urbano de delimitar áreas de transformación urbanística incluso en aquellos planeamientos generales que no se redactaron conforme a dicha legislación ni están adaptados a ella.

El caso del vigente PGOU-87 de Almuñécar corresponde a un planeamiento cuya aprobación definitiva es anterior a la entrada en vigor de la LISTA, y debe aplicarse lo señalado en la *“Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes.”* de la misma, en particular lo determinado en su punto 3, donde se indica que *“(…) Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano, aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.”* Por tanto, con el PGOU-87 de Almuñécar vigente es factible delimitar áreas de transformación urbanística en suelo urbano del mismo, siempre que se atienda a lo señalado para las mismas en la LISTA y su Reglamento General, aprobado éste por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

I.2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs), QUE SEAN ÁREAS DE MEJORA URBANA (AMUs), EN LA LISTA.

Debe considerarse lo dispuesto en los artículos 4 y 61 de la vigente LISTA.

ARTÍCULO 4.

Es importante, en primer lugar, considerar los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística que señala la LISTA en su artículo 4, donde se indica:

“Artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

1. Los principios generales de la ordenación tienen carácter



informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.

2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) *Viabilidad social*: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

b) *Viabilidad ambiental y paisajística*: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) *Ocupación sostenible del suelo*: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

d) *Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética*: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

e) *Resiliencia*: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) *Viabilidad económica*: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) *Gobernanza en la toma de decisiones*: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.



Al considerar delimitaciones en suelo urbano de ATUs como AMUs que no está expresamente previstas en el modelo del PGOU-87 de Almuñécar vigente, deberán las mismas, como actuaciones urbanísticas que son, atender, a estos principios generales apuntados, aplicando en cada caso los criterios correspondientes a su caracterización específica.

ARTÍCULO 61.

El artículo 61 de la LISTA, incluido en el Capítulo I del Título IV relativo a la ordenación urbanística, establece los criterios para dicha ordenación urbanística, debiendo resaltarse entre ellos:

Artículo 61. Criterios para la ordenación urbanística.

1. Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31.

2. La ordenación urbanística, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas - sistemas generales o locales- como privadas, deberá:

a) Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.

b) Resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.

c) Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.

d) Incluir los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.

e) Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático (...)



(...) 4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos. Se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, cuando se cuente con una alternativa equivalente que haga innecesaria la reserva o cuando dicha reserva no sea suficiente para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía (...)

Debe recordarse que en los artículos 24 al 28 de la LISTA se regulan y desarrollan los conceptos de ATUs en suelo urbano. Específicamente el artículo 25.1 de la LISTA señala que se pueden delimitar ATUs en suelo urbano conforme a las determinaciones establecidas en el correspondiente POU, y desarrollarlas por instrumentos de ordenación detallada, que en el caso de AMUs sería un Estudio de Ordenación. Ahora bien, conforme se ha señalado con anterioridad la *"Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes."*, permite delimitar ATUs en suelos clasificados como urbanos por planeamientos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA, caso del PGOU-87 de Almuñécar.

El artículo 27 de la LISTA regula las ATUs que son AMUs. En su punto 1 se definen este tipo de actuaciones de transformación señalando que *"(...) Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización."* Esta última cuestión diferencia a las AMUs de las ARIs, ya que en las primeras no hay necesidad de reforma o renovación de la urbanización del suelo urbano, sin que esto suponga que no deban realizarse las estrictas obras complementarias de mejora de la urbanización que impliquen las actuaciones contempladas en las AMUs. En el caso de las ARIs se requeriría un proyecto de urbanización que afectase a una nueva ordenación con nuevos viarios públicos o renovación integral de los ya existentes, que no son necesarios en el caso de las AMUs.

El punto 3 del citado artículo 27 señala que *"(...) En estas actuaciones se delimitará un área homogénea (...). El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener."*

El punto 2 del artículo 27 es trascendente a la hora de considerar las delimitaciones de ATUs como AMUs en suelo urbano, al señalar que *"Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente."*

Por tanto, es cuestión imprescindible demostrar que, en una ciudad ya existente y planificada por el modelo reflejado por el instrumento de planeamiento general en vigor, se mejoran las condiciones de su ordenación urbanística mediante el AMU que se proponga.



Por ello, además del cumplimiento en las propuestas de AMUs de los estándares dotacionales generales y locales que la propia LISTA y su Reglamento establecen como mínimos a considerar, garantizando en cualquier caso el mantenimiento de los existentes en el modelo de ordenación vigente -cumpliendo además lo señalado como obligaciones en el artículo 18 de la LISTA-, debe incidirse en la necesidad de que la actuación suponga una mejora incuestionable del modelo que está fijado por el planeamiento vigente.

Debe advertirse que se está considerando la posibilidad de delimitaciones de AMUs que responderían a iniciativas no contempladas ni planificadas en el modelo de planeamiento vigente del PGOU-87 de Almuñécar, y resulta trascendente y condición sine qua non que las mismas conlleven una mejora de la ciudad existente, que debe percibirse mediante el establecimiento de unos criterios objetivos que permitan ponderar dicha mejora del modelo.

I.3. CONSIDERACIONES SOBRE LAS ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs) EN EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.

Tiene interés lo dispuesto en los artículos 47.2 y 76.1, 78.2.a y Sección 4ª del Capítulo I del Título IV del del Reglamento General de la LISTA, como a continuación se destaca.

ARTÍCULO 47.2. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.

El punto 2 del artículo 47 de la LISTA señala expresamente en relación con las AMUs:

“2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV.”

El planeamiento general vigente, PGOU-87 de Almuñécar, no responde a la LISTA, pero ello no impide, como ya se ha especificado previamente en este informe, la posibilidad de delimitar ATUs en suelo urbano. Por ello se analizan las tres referencias reglamentarias establecidas en el artículo 47.2 mencionado anteriormente.

ARTÍCULO 76.1. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.

Este artículo versa sobre la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación, señalando:

“Artículo 76. La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación. La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo se concreta, como mínimo, a través de las siguientes determinaciones:

1. Las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación,



regeneración y renovación de la ciudad existente:

- a) *Directrices para las zonas de suelo urbano, a delimitar por los Planes de Ordenación Urbana y el Plan Básico de Ordenación Municipal. En general, constituirán zonas de suelo urbano independientes, pudiendo dividirse a su vez cada una en varias zonas de suelo urbano:*
- 1º *Cada uno de los núcleos de población del término municipal.*
 - 2º *Los conjuntos históricos declarados BIC conforme a la legislación en materia de patrimonio histórico.*
 - 3º *Cada uno de los núcleos rurales tradicionales clasificados como suelo urbano por los instrumentos de ordenación urbanística general conforme al artículo 13.2 de la Ley.*
- b) *Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.*
- c) *Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto «isla de calor urbano», mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético.*
- d) *Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos. (...)*

Es obvio que, dada la fecha de aprobación definitiva del vigente PGOU de Almuñécar, en el año 1987, el mismo no está adaptado a las determinaciones de la actual LISTA, no estableciendo específicamente las determinaciones que se recogen en este artículo 76.1. No obstante, las actuaciones propuestas como mejora urbana deben responder a los objetivos expresados en el mismo, lo que debiera tenerse en cuenta para la delimitación de las nuevas ATUs como AMUs que se propongan en suelo urbano.

Igualmente deberán considerarse medidas que fomenten la sostenibilidad y eficiencia climática de las actuaciones que se propongan en las AMUs y, por último, considerar para las mismas la diversidad funcional de usos y el acceso universal a los servicios públicos.

ARTÍCULO 78.2.a DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.

En cuanto a la ordenación urbanística detallada de las ATUs en suelo urbano con la consideración de AMUs -a desarrollar mediante el correspondiente Estudio de Ordenación Urbana-, deberá atenderse a lo recogido en el punto 2 del artículo 78 del Reglamento General de la LISTA

Artículo 78. La ordenación urbanística detallada. (...)

(...) 2. La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:

a) *El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:*

- 1º *La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. (N)*
En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:



- Sistema local de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.
- Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2.

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

2º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de: (...)

(...) ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes.

SECCIÓN 4ª DEL CAPÍTULO I DEL TÍTULO IV DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.

La Sección 4ª del Capítulo I del Título IV del Reglamento General de la LISTA señala los criterios de sostenibilidad a contemplar en la ordenación urbanística, regulados desde el artículo 79 al 83.

El artículo 79 del Reglamento General de la LISTA recoge los criterios generales para la ordenación urbanística, de los que debemos destacar en relación con la delimitación y desarrollo de ATUs en suelo urbano con carácter de AMUs:

Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística.

1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección.

La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:

a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico. (...)

(...) 3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la



revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:

a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbano obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:

a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.

b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.

Además, el artículo 80 del Reglamento General de la LISTA establece los criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano; el artículo 81, los correspondientes a la ordenación de las dotaciones; y el artículo 82 establece las reservas y estándares dotacionales, debiendo destacarse del mismo:



Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales.

1. De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso, a las dotaciones les será de aplicación su normativa sectorial específica.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.

3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:

- a) 5 m² por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.
- b) 7 m² por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.
- c) 10 m² por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes. (...)

(...) 5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49 (...)

(...) 8. De conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística, para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas -sistemas generales o locales- como privadas. Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. Esta superficie se podrá modular en los siguientes casos:

- a) Se podrá reducir gradualmente, hasta un estándar del cinco por ciento de la superficie de la actuación la superficie destinada a



zonas verdes, cuando el espacio verde urbano sea superior al veinticinco por ciento de la superficie del ámbito, así como en los núcleos de población integrados en espacios naturales protegidos o con terrenos forestales que cumplan con las condiciones ambientales exigidas en la Ley y el Reglamento.

b) Se podrá aumentar, hasta un estándar del quince por ciento de la superficie de la actuación la superficie destinada a zonas verdes, cuando la superficie de espacio verde urbano no alcance dicho porcentaje del ámbito.

Por último, el artículo 83 del Reglamento General de la LISTA regula la reserva para vivienda protegida, estableciendo su obligatoriedad para las actuaciones de nueva urbanización, como señala su apartado 1 al señalar que "(...) Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial (...)", por lo que dicha reserva no es de aplicación en el caso de ATUs en suelo urbano con carácter de AMUs.

II. CRITERIOS PARA LA ESTIMACIÓN DE LA MEJORA DEL MODELO URBANO DE LA CIUDAD EXISTENTE EN LAS PROPUESTAS DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs) COMO ÁREAS DE MEJORA URBANA (AMUs) EN ZONAS VERDES PRIVADAS DEL PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR.

II.1. RAZONES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS EN LA ESTIMACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs) CON CARÁCTER DE AMUs EN EL SUELO URBANO DEL PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR.

El vigente PGOU de Almuñécar fue aprobado definitivamente en 1987, y el mismo no recoge ni normativas ni directrices para la delimitación de ATUs en suelo urbano con carácter de AMUs, así como tampoco para ATUs en suelo urbano con carácter de ARIs. De este modo, solo se considerarían, de partida, como ATUs con carácter de ARIs, en el modelo vigente del suelo urbano del PGOU-87 de Almuñécar, aquellas unidades de ejecución ya delimitadas por el PGOU-87 de Almuñécar que conllevan nueva urbanización en vacíos urbanos aún existentes, y que deberán atender a las determinaciones del planeamiento general vigente, si bien, tras la aprobación y entrada en vigor de la LISTA, deberán desarrollarse por el instrumento correspondiente de ordenación detallada fijada en ésta para dicho tipo de ATUs, un Plan de Reforma Interior.

La legislación urbanística vigente faculta la delimitación de ATUs en suelo urbano aún con el instrumento de planeamiento general no adaptado a la LISTA. Dichas delimitaciones deben atender, además de las determinaciones que aún fueren de aplicación del PGOU-87 de Almuñécar, a los criterios generales de ordenación urbanística y determinaciones de reservas y estándares mínimos de dotaciones recogidos en el texto normativo de la vigente LISTA y su Reglamento General.

No debe inferirse de lo hasta ahora expuesto la interpretación de que cualquier suelo clasificado como urbano en el modelo establecido por el PGOU-87 sea susceptible de plantear un ATU con incremento de aprovechamiento ateniéndose solamente a contemplar las reservas mínimas establecidas. Los suelos clasificados como urbanos cuentan con un



aprovechamiento asignado por un modelo, el del PGOU-87 de Almuñécar, y un posible aumento del mismo debe atender a criterios de oportunidad y de equidad en el reparto de beneficios y cargas en relación con el resto de terrenos que han tenido un proceso de transformación a suelos urbanos. De este modo, todo suelo urbano del PGOU-87 de Almuñécar vigente cuenta con la asignación de un aprovechamiento urbanística, fruto de procesos de reparto consolidados de los que resultan el modelo aprobado definitivamente y en vigor. No todo suelo, por el mero hecho de estar clasificado como urbano en el PGOU-87 de Almuñécar, es susceptible de acoger un cambio de uso y/o un incremento de su aprovechamiento. En el caso de las operaciones de las ATUs a delimitar como AMUs, debe constituir condición sine qua non que las mismas impliquen una mejora del modelo urbano aprobado, con un adecuado retorno para la ciudad de compensaciones, en forma de dotaciones públicas, por las plusvalías que se generen.

Los aumentos de aprovechamiento en AMUs son incrementos sobrevenidos al modelo aprobado que deben equidistribuirse de manera adecuada para no dar lugar a agravios. Todo ello en cumplimiento de lo determinado en el artículo 53.2 del Reglamento General de la LISTA cuando señala que "(...) *Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano se desarrollarán, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Cuando no resulte posible, la ejecución se realizará en régimen de justa distribución de beneficios y cargas o, cuando proceda, de distribución de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, entre todos los afectados (...)*"

Es por ello necesario el establecimiento de unos criterios que permitan ponderar, lo más objetivamente posible, la consecución de una mejora del modelo de ciudad determinado del planeamiento general vigente con el desarrollo de las propuestas de delimitación de AMUs que se reciban, a través de la delimitación de ATUs tipo AMUs en suelo, y asegure la consecución de hitos que avalen dicha mejora, donde la ciudad quede claramente beneficiada en cuanto a sus dotaciones y funcionalidad, fomentando con ello los objetivos que la propia LISTA y su Reglamento General plantea para las actuaciones urbanísticas

II.2. PROPOSICIÓN DE CRITERIOS QUE JUSTIFICAN LA MEJORA URBANA DE LA CIUDAD EXISTENTE MEDIANTE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs) CON CÁRACTER DE AMUs EN ZONAS VERDES PRIVADAS DEL PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR.

Continuando con la reflexión anterior, las AMUs de nueva delimitación deberán justificar conforme a la LISTA que suponen una mejora urbana del modelo existente. De este modo, en el caso de aumentar el aprovechamiento de los ámbitos de la/s parcela/s delimitadas, deben siempre justificar el beneficio para la ciudad ya existente que supone la actuación urbanística, que debe reflejarse en una mejora de la cantidad y calidad de las dotaciones de uso colectivo tras el desarrollo de dicha actuación.

En el caso particular de Almuñécar tiene una especial importancia la existencia de espacios libres de carácter privado calificados como zonas verdes privadas en el PGOU-87 de Almuñécar. Son terrenos con clasificación de suelo urbano que carecen de edificabilidad lucrativa y, por tanto, de aprovechamiento urbanístico. Siendo propiedad de particulares, constituyen áreas de oportunidad para actuaciones de mejora urbana que, contemplando un incremento del aprovechamiento urbanístico, permitan aumentar la dotación de espacios libres y equipamientos de titularidad pública de la ciudad,



favoreciendo el equilibrio del acceso a dotaciones públicas de la población. Estas zonas verdes privadas, que se sitúan extendidas por todo el suelo urbano en ámbitos y zonas ya repartidas en su momento en cuanto a beneficios y cargas, fueron recogidas por el modelo de planeamiento aprobado y en vigor.

En este caso deberían atenderse, para considerar objetiva la mejora urbana que conlleva la propuesta de delimitación de AMU en el ámbito de estas zonas verdes privadas, las siguientes circunstancias:

- Que se justifique que la nueva ordenación propuesta que conlleva la AMU delimitada supone una mejora del modelo vigente del PGOU-87 de Almuñécar aprobado definitivamente. Dicha mejora deberá justificarse con los objetivos y criterios generales a este respecto que se contemplan en la vigente LISTA y su Reglamento General, conforme al desarrollo específico que se infiere de los artículos citados con anterioridad de la Ley y su Reglamento General.

- El desarrollo de la AMU debe suponer una mejora del nivel de dotaciones generales y locales públicas de la zona, con un aumento significativo de las superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso público y/o a equipamientos de titularidad pública merced a las cesiones a contemplar.

- Que la extensión del ámbito de la AMU permita que las cesiones de parcelas a titularidad pública cuenten con dimensiones suficientes para su destino, en especial las propuestas para espacios libres públicos y zonas verdes, siendo estas últimas destinadas a la mejora la calidad climática de la ciudad mediante la plantación de especies arbóreas. Las futuras parcelas de titularidad pública deben permitir llevar a cabo los usos públicos previstos, descartándose en este sentido cesiones que contemplen terrenos con riesgos naturales y/o de inviable funcionalidad para el destino que para los mismos se propone.

En cualquier caso no se admitirán aquellas propuestas de delimitación de AMU que no supongan cesiones totales a titularidad pública iguales o superiores a 1.000 m², siendo en todo caso necesario que los espacios libres de uso público para zona verde puedan desarrollarse en una parcela de dimensión mínima de 1.000 m².

- Que no se supere en ningún caso la edificabilidad global de la zona donde se actúa, ni la densidad de viviendas si la actuación propone un aprovechamiento residencial. Se tomará como referencia los valores establecidos para la zona donde se incluya el AMU en el vigente PGOU-87 de Almuñécar (en estos momentos, el documento de adaptación parcial a la LOUA del citado PGOU-87 de Almuñécar).

- Que se justifiquen las contrapartidas al interés colectivo del incremento de aprovechamiento otorgado mediante cesiones de superficie de terrenos para sistemas dotacionales de titularidad pública, que compensen el aumento de la densificación edificatoria que se produce.

En este sentido, además de cumplir en cualquier caso las cesiones mínimas de dotaciones públicas de sistemas generales y locales a favor del municipio correspondientes a espacios libres y zonas verdes



públicas y equipamientos públicos determinadas en la LISTA y su Reglamento General, en aras al mantenimiento de una justa equidistribución de beneficios y cargas dentro de los establecido en el modelo existente, el valor de la superficie de cesiones totales que se contemplen en el AMU deberá considerar, para el incremento de aprovechamiento y edificabilidad producidos, los valores medios de cesiones totales destinadas a suelos de titularidad pública -espacios libres públicos, equipamientos públicos y viarios públicos-, propios de los desarrollos habidos y propuestos en el modelo de planeamiento vigente sobre suelos sin aprovechamiento en origen que lo obtienen mediante su transformación urbanística.

- Se deberán atender los siguientes valores de cesiones de suelo a favor del Ayuntamiento de Almuñécar entendidos como mínimos para estimar mejora del modelo urbano de la ciudad existente:

- Para incrementos de aprovechamiento urbanísticos en AMU delimitada sobre zona verde privada con uso mayoritario residencial destinado a viviendas unifamiliares, el valor mínimo de cesiones se establece en un 35% de la superficie del ámbito.

- Para incrementos de aprovechamiento urbanísticos en AMU delimitada sobre zona verde privada con uso mayoritario residencial destinado a viviendas plurifamiliares o uso turístico (caso del denominado alojamiento hotelero en el PGOU-87 de Almuñécar y todo tipo de establecimientos contemplados en la legislación turística vigente), el valor mínimo de cesiones se establece en un 45% de la superficie del ámbito.

- Para incrementos de aprovechamiento urbanísticos en AMU delimitada sobre zona verde privada con uso mayoritario industrial o terciario, el valor mínimo de cesiones se establece en un 25% de la superficie del ámbito.

- En todo caso, con las dotaciones públicas a contemplar conforme a los valores mínimos de superficies de cesión indicados, se atenderá siempre el mantenimiento del estándar de sistemas generales de espacios libres públicos por habitante del PGOU-87 de Almuñécar, considerando el valor estipulado en la adaptación parcial a la LOUA de 7,65 m² de sistema general de espacios libres públicos por cada nuevo habitante-. Todo ello en caso de aumento de población, debiendo atender a lo establecido a tal fin en la Disposición Adicional Primera del Reglamento General de la LISTA vigente. Dicho sistema general deberá destinarse a zona verde de titularidad y uso público.

- Al objeto de mitigar los efectos del cambio climático y asegurar el adecuado esparcimiento de la ciudadanía, se destinará a zonas verdes públicas siempre como mínimo un 15% de la superficie total del ámbito delimitado para zonas verdes de titularidad y uso público -podrán computarse a estos efectos las superficies de sistemas generales de espacios libres de zonas verdes públicas que, en su caso, deban contemplarse-. Dichas zonas verdes públicas atenderán a los criterios establecidos en el artículo 80.2.a) y 80.2.b) del Reglamento General de la LISTA.

- Las dimensiones mínimas de los espacios libres y zonas verdes



públicas no podrán ser inferiores a 1.000 m² , debiendo presentar geometrías y configuraciones que permitan su adecuado uso, atendiendo como referencia, en defecto de otra regulación, a los criterios contemplados en el apartado 7 del artículo 82 del Reglamento General de la LISTA. No se admitirán delimitaciones de AMUs que conlleven cesiones totales de terrenos a titularidad pública inferiores a 1.000 m² .

- Todas las superficies a contemplar de espacios libres públicos y/o zonas verdes públicas deberán cederse totalmente urbanizadas, tengan la consideración de sistemas generales o locales.

- Sólo se admitirá la materialización económica a favor del Ayuntamiento en una AMU delimitada sobre zona verde privada del PGOU-87 de Almuñécar para la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo edificable incrementado, ateniéndose a lo señalado en la LISTA y su Reglamento General.

- La cesión de las dotaciones a favor del Ayuntamiento, la materialización económica, en su caso, del 10% del aprovechamiento lucrativo, y la ejecución efectiva de los espacios libres de uso público que se determinen en el Estudio de Ordenación a aprobar, deberán estar realizadas previa o simultáneamente al otorgamiento de licencias a favor del promotor o promotores de la actuación, o terceros que hayan adquirido el aprovechamiento urbanístico otorgado. El promotor o promotores de la actuación deberán constituir, en el caso de cesión de sistemas de espacios libres de uso público, una garantía por el importe de ejecución de los mismos que asegure, en cualquier caso, la ejecución de las obras previstas para los mismos. El valor de dicha ejecución deberá venir reflejado en el apartado de estudio económico del preceptivo Estudio de Ordenación a aprobar, y dicho coste afectarse a las parcelas definitivas dotadas de aprovechamiento urbanístico en el proyecto de reparcelación de la actuación.

La tramitación de la delimitación de las AMUs y sus correspondientes figuras de planeamiento de desarrollo se atenderán a lo dispuesto en la LISTA y su Reglamento de Planeamiento. Dado que, en cualquier caso, las AMUs se referirán a ámbitos que no vienen recogidos en el vigente instrumento de planeamiento general, PGOU-87 de Almuñécar, anterior a la LISTA, se requiere la aprobación de la propuesta de delimitación previa, conforme a lo señalado en el punto 2 del artículo 43 de la LISTA, cuyo contenido y procedimiento de aprobación vienen regulados en los artículos 44 y 45 de dicha LISTA.

Los Estudios de Ordenación atenderán a lo señalado en el artículo 69 de la LISTA y artículo 92 de su Reglamento General, y deberán estar sometidos a procedimiento de evaluación ambiental, siendo por ello necesaria la elaboración de un Avance -conforme a lo dispuesto en el artículo 77.3 de la LISTA-, que atenderá a lo señalado el artículo 101.4 del Reglamento General de la Listas, y que actuará como documento borrador de dicho procedimiento ambiental, regulado por los artículos 36.2 y 39 de la Ley de GICA."

Examinada la propuesta de acuerdo del Concejal-Delegado de Urbanismo, Ingeniería, Infraestructuras y Actividades, siguiente:

"Visto informe técnico emitido por el arquitecto municipal, Eduardo Zurita



Povedano con fecha 05/03/2024 referente a los CRITERIOS para la DELIMITACIÓN de un ATU como AMU en suelos urbanos con ordenanza de ZONA VERDE PRIVADA en PGOU-87 de Almuñécar que se adjunta.

SE PROPONE LO SIGUIENTE:

Primero.- Dar cuenta de los criterios a la Junta de Gobierno Local para su conocimiento y efectos oportunos.

Segundo.- Publicar acuerdo adoptado en el tablón de anuncios y Portal de Transparencia Municipal para general conocimiento.

Tercero.- Dar traslado del acuerdo a interesados que tengan expedientes en tramitación en las circunstancias aludidas en el presente informe."

Vista la documentación obrante en el expediente y examinada la propuesta anterior, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros, acordó:

PRIMERO. Tomar conocimiento de los siguientes criterios:

"CRITERIOS para la DELIMITACIÓN de un ATU como AMU en suelos urbanos con ordenanza de ZONA VERDE PRIVADA en PGOU-87 de Almuñécar

I. LAS ÁREAS DE MEJORA URBANA (AMUs) COMO ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs) EN LA LISTA Y SU REGLAMENTO GENERAL.

I.1. POSIBILIDAD DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs), EN PLANEAMIENTOS MUNICIPALES ANTERIORES A LA LISTA.

La vigente Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), Ley 7/2021, de 1 de diciembre, recoge entre sus determinaciones la posibilidad en suelo urbano de delimitar áreas de transformación urbanística incluso en aquellos planeamientos generales que no se redactaron conforme a dicha legislación ni están adaptados a ella.

El caso del vigente PGOU-87 de Almuñécar corresponde a un planeamiento cuya aprobación definitiva es anterior a la entrada en vigor de la LISTA, y debe aplicarse lo señalado en la *"Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes."* de la misma, en particular lo determinado en su punto 3, donde se indica que *"(...) Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano, aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66."* Por tanto, con el PGOU-87 de Almuñécar vigente es factible delimitar áreas de transformación urbanística en suelo urbano del mismo, siempre que se atienda a lo señalado para las mismas en la LISTA y su Reglamento General, aprobado éste por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

I.2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs), QUE SEAN ÁREAS DE MEJORA URBANA (AMUs), EN LA LISTA.

Debe considerarse lo dispuesto en los artículos 4 y 61 de la vigente LISTA.

ARTÍCULO 4.



Es importante, en primer lugar, considerar los principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística que señala la LISTA en su artículo 4, donde se indica:

“Artículo 4. Principios generales de la ordenación y de la actividad territorial y urbanística.

1. Los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley, sin perjuicio de su aplicación directa en defecto de estos últimos.

2. Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

a) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Se analizarán las necesidades derivadas de situaciones de emergencia y se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos.

b) Viabilidad ambiental y paisajística: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo: se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: las actuaciones serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

e) Resiliencia: capacidad de la ciudad para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.

f) Viabilidad económica: todas las actuaciones de transformación urbanística a ejecutar por la iniciativa privada deberán justificar



que disponen de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución y mantenimiento.

g) *Gobernanza en la toma de decisiones: en la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.*

Al considerar delimitaciones en suelo urbano de ATUs como AMUs que no está expresamente previstas en el modelo del PGOU-87 de Almuñécar vigente, deberán las mismas, como actuaciones urbanísticas que son, atender, a estos principios generales apuntados, aplicando en cada caso los criterios correspondientes a su caracterización específica.

ARTÍCULO 61.

El artículo 61 de la LISTA, incluido en el Capítulo I del Título IV relativo a la ordenación urbanística, establece los criterios para dicha ordenación urbanística, debiendo resaltarse entre ellos:

Artículo 61. Criterios para la ordenación urbanística.

1. *Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31.*

2. *La ordenación urbanística, en relación a las dotaciones del municipio, tanto públicas - sistemas generales o locales- como privadas, deberá:*

a) *Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.*

b) *Resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.*

c) *Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.*

d) *Incluir los equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando*



su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.

e) Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático (...)

(...) 4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos. Se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, cuando se cuente con una alternativa equivalente que haga innecesaria la reserva o cuando dicha reserva no sea suficiente para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía (...)"

Debe recordarse que en los artículos 24 al 28 de la LISTA se regulan y desarrollan los conceptos de ATUs en suelo urbano. Específicamente el artículo 25.1 de la LISTA señala que se pueden delimitar ATUs en suelo urbano conforme a las determinaciones establecidas en el correspondiente POU, y desarrollarlas por instrumentos de ordenación detallada, que en el caso de AMUs sería un Estudio de Ordenación. Ahora bien, conforme se ha señalado con anterioridad la "Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes.", permite delimitar ATUs en suelos clasificados como urbanos por planeamientos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la LISTA, caso del PGOU-87 de Almuñécar.

El artículo 27 de la LISTA regula las ATUs que son AMUs. En su punto 1 se definen este tipo de actuaciones de transformación señalando que "(...) Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización." Esta última cuestión diferencia a las AMUs de las ARIs, ya que en las primeras no hay necesidad de reforma o renovación de la urbanización del suelo urbano, sin que esto suponga que no deban realizarse las estrictas obras complementarias de mejora de la urbanización que impliquen las actuaciones contempladas en las AMUs. En el caso de las ARIs se requeriría un proyecto de urbanización que afectase a una nueva ordenación con nuevos viarios públicos o renovación integral de los ya existentes, que no son necesarios en el caso de las AMUs.

El punto 3 del citado artículo 27 señala que "(...) En estas actuaciones se delimitará un área homogénea (...). El área homogénea incluirá los terrenos objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de vivienda, cambio de uso o tipología y aquellos donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener."

El punto 2 del artículo 27 es trascendente a la hora de considerar las



delimitaciones de ATUS como AMUs en suelo urbano, al señalar que *“Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.”*

Por tanto, es cuestión imprescindible demostrar que, en una ciudad ya existente y planificada por el modelo reflejado por el instrumento de planeamiento general en vigor, se mejoran las condiciones de su ordenación urbanística mediante el AMU que se proponga.

Por ello, además del cumplimiento en las propuestas de AMUs de los estándares dotacionales generales y locales que la propia LISTA y su Reglamento establecen como mínimos a considerar, garantizando en cualquier caso el mantenimiento de los existentes en el modelo de ordenación vigente -cumpliendo además lo señalado como obligaciones en el artículo 18 de la LISTA-, debe incidirse en la necesidad de que la actuación suponga una mejora incuestionable del modelo que está fijado por el planeamiento vigente.

Debe advertirse que se está considerando la posibilidad de delimitaciones de AMUs que responderían a iniciativas no contempladas ni planificadas en el modelo de planeamiento vigente del PGOU-87 de Almuñécar, y resulta trascendente y condición sine qua non que las mismas conlleven una mejora de la ciudad existente, que debe percibirse mediante el establecimiento de unos criterios objetivos que permitan ponderar dicha mejora del modelo.

I.3. CONSIDERACIONES SOBRE LAS ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUS) EN EL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.

Tiene interés lo dispuesto en los artículos 47.2 y 76.1, 78.2.a y Sección 4ª del Capítulo I del Título IV del del Reglamento General de la LISTA, como a continuación se destaca.

ARTÍCULO 47.2. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.

El punto 2 del artículo 47 de la LISTA señala expresamente en relación con las AMUs:

“2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV.”

El planeamiento general vigente, PGOU-87 de Almuñécar, no responde a la LISTA, pero ello no impide, como ya se ha especificado previamente en este informe, la posibilidad de delimitar ATUS en suelo urbano. Por ello se analizan las tres referencias reglamentarias establecidas en el artículo 47.2 mencionado anteriormente.

ARTÍCULO 76.1. DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.



Este artículo versa sobre la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación, señalando:

“Artículo 76. La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación. La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo se concreta, como mínimo, a través de las siguientes determinaciones:

- 1. Las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente:
 - a) Directrices para las zonas de suelo urbano, a delimitar por los Planes de Ordenación Urbana y el Plan Básico de Ordenación Municipal. En general, constituirán zonas de suelo urbano independientes, pudiendo dividirse a su vez cada una en varias zonas de suelo urbano:
 - 1º Cada uno de los núcleos de población del término municipal.*
 - 2º Los conjuntos históricos declarados BIC conforme a la legislación en materia de patrimonio histórico.*
 - 3º Cada uno de los núcleos rurales tradicionales clasificados como suelo urbano por los instrumentos de ordenación urbanística general conforme al artículo 13.2 de la Ley.**
 - b) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.*
 - c) Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto «isla de calor urbano», mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético.*
 - d) Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos. (...)*”*

Es obvio que, dada la fecha de aprobación definitiva del vigente PGOU de Almuñécar, en el año 1987, el mismo no está adaptado a las determinaciones de la actual LISTA, no estableciendo específicamente las determinaciones que se recogen en este artículo 76.1. No obstante, las actuaciones propuestas como mejora urbana deben responder a los objetivos expresados en el mismo, lo que debiera tenerse en cuenta para la delimitación de las nuevas ATUs como AMUs que se propongan en suelo urbano.

Igualmente deberán considerarse medidas que fomenten la sostenibilidad y eficiencia climática de las actuaciones que se propongan en las AMUs y, por último, considerar para las mismas la diversidad funcional de usos y el acceso universal a los servicios públicos.

ARTÍCULO 78.2.a DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.

En cuanto a la ordenación urbanística detallada de las ATUs en suelo urbano con la consideración de AMUs -a desarrollar mediante el correspondiente Estudio de Ordenación Urbana-, deberá atenderse a lo recogido en el punto 2 del artículo 78 del Reglamento General de la LISTA

Artículo 78. La ordenación urbanística detallada. (...)

(...) 2. La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:

- a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo*



de:

1º La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. (N)

En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:

- Sistema local de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.
- Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2.

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

2º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de: (...)

(...) ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes.

SECCIÓN 4ª DEL CAPÍTULO I DEL TÍTULO IV DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.

La Sección 4ª del Capítulo I del Título IV del Reglamento General de la LISTA señala los criterios de sostenibilidad a contemplar en la ordenación urbanística, regulados desde el artículo 79 al 83.

El artículo 79 del Reglamento General de la LISTA recoge los criterios generales para la ordenación urbanística, de los que debemos destacar en relación con la delimitación y desarrollo de ATUs en suelo urbano con carácter de AMUs:

Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística.

1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección.

La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.

2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación



urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:

a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico. (...)

(...) 3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:

a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbano obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.

b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:

a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.

c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:

a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.



b) *La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.*

Además, el artículo 80 del Reglamento General de la LISTA establece los criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano; el artículo 81, los correspondientes a la ordenación de las dotaciones; y el artículo 82 establece las reservas y estándares dotacionales, debiendo destacarse del mismo:

Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales.

1. *De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso, a las dotaciones les será de aplicación su normativa sectorial específica.*

2. *Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.*

3. *En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:*

a) *5 m² por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.*

b) *7 m² por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.*

c) *10 m² por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes. (...)*

(...) 5. *En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49 (...)*

(...) 8. *De conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística, para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto*



públicas -sistemas generales o locales- como privadas. Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. Esta superficie se podrá modular en los siguientes casos:

a) Se podrá reducir gradualmente, hasta un estándar del cinco por ciento de la superficie de la actuación la superficie destinada a zonas verdes, cuando el espacio verde urbano sea superior al veinticinco por ciento de la superficie del ámbito, así como en los núcleos de población integrados en espacios naturales protegidos o con terrenos forestales que cumplan con las condiciones ambientales exigidas en la Ley y el Reglamento.

b) Se podrá aumentar, hasta un estándar del quince por ciento de la superficie de la actuación la superficie destinada a zonas verdes, cuando la superficie de espacio verde urbano no alcance dicho porcentaje del ámbito.

Por último, el artículo 83 del Reglamento General de la LISTA regula la reserva para vivienda protegida, estableciendo su obligatoriedad para las actuaciones de nueva urbanización, como señala su apartado 1 al señalar que "(...) Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial (...)", por lo que dicha reserva no es de aplicación en el caso de ATUs en suelo urbano con carácter de AMUs.

II. CRITERIOS PARA LA ESTIMACIÓN DE LA MEJORA DEL MODELO URBANO DE LA CIUDAD EXISTENTE EN LAS PROPUESTAS DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs) COMO ÁREAS DE MEJORA URBANA (AMUs) EN ZONAS VERDES PRIVADAS DEL PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR.

II.1. RAZONES PARA EL ESTABLECIMIENTO DE CRITERIOS EN LA ESTIMACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs) CON CARÁCTER DE AMUs EN EL SUELO URBANO DEL PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR.

El vigente PGOU de Almuñécar fue aprobado definitivamente en 1987, y el mismo no recoge ni normativas ni directrices para la delimitación de ATUs en suelo urbano con carácter de AMUs, así como tampoco para ATUs en suelo urbano con carácter de ARIs. De este modo, solo se considerarían, de partida, como ATUs con carácter de ARIs, en el modelo vigente del suelo urbano del PGOU-87 de Almuñécar, aquellas unidades de ejecución ya delimitadas por el PGOU-87 de Almuñécar que conllevan nueva urbanización en vacíos urbanos aún existentes, y que deberán atender a las determinaciones del planeamiento general vigente, si bien, tras la aprobación y entrada en vigor de la LISTA, deberán desarrollarse por el instrumento correspondiente de ordenación detallada fijada en ésta para dicho tipo de ATUs, un Plan de Reforma Interior.

La legislación urbanística vigente faculta la delimitación de ATUs en suelo urbano aún con el instrumento de planeamiento general no adaptado a la LISTA. Dichas delimitaciones deben atender, además de las determinaciones que aún fueren de aplicación del PGOU-87 de Almuñécar, a los criterios



generales de ordenación urbanística y determinaciones de reservas y estándares mínimos de dotaciones recogidos en el texto normativo de la vigente LISTA y su Reglamento General.

No debe inferirse de lo hasta ahora expuesto la interpretación de que cualquier suelo clasificado como urbano en el modelo establecido por el PGOU-87 sea susceptible de plantear un ATU con incremento de aprovechamiento ateniéndose solamente a contemplar las reservas mínimas establecidas. Los suelos clasificados como urbanos cuentan con un aprovechamiento asignado por un modelo, el del PGOU-87 de Almuñécar, y un posible aumento del mismo debe atender a criterios de oportunidad y de equidad en el reparto de beneficios y cargas en relación con el resto de terrenos que han tenido un proceso de transformación a suelos urbanos. De este modo, todo suelo urbano del PGOU-87 de Almuñécar vigente cuenta con la asignación de un aprovechamiento urbanística, fruto de procesos de reparto consolidados de los que resultan el modelo aprobado definitivamente y en vigor. No todo suelo, por el mero hecho de estar clasificado como urbano en el PGOU-87 de Almuñécar, es susceptible de acoger un cambio de uso y/o un incremento de su aprovechamiento. En el caso de las operaciones de las ATUs a delimitar como AMUs, debe constituir condición sine qua non que las mismas impliquen una mejora del modelo urbano aprobado, con un adecuado retorno para la ciudad de compensaciones, en forma de dotaciones públicas, por las plusvalías que se generen.

Los aumentos de aprovechamiento en AMUs son incrementos sobrevenidos al modelo aprobado que deben equidistribuirse de manera adecuada para no dar lugar a agravios. Todo ello en cumplimiento de lo determinado en el artículo 53.2 del Reglamento General de la LISTA cuando señala que *"(...) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano se desarrollarán, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Cuando no resulte posible, la ejecución se realizará en régimen de justa distribución de beneficios y cargas o, cuando proceda, de distribución de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, entre todos los afectados (...)"*

Es por ello necesario el establecimiento de unos criterios que permitan ponderar, lo más objetivamente posible, la consecución de una mejora del modelo de ciudad determinado del planeamiento general vigente con el desarrollo de las propuestas de delimitación de AMUs que se reciban, a través de la delimitación de ATUs tipo AMUs en suelo, y asegure la consecución de hitos que avalen dicha mejora, donde la ciudad quede claramente beneficiada en cuanto a sus dotaciones y funcionalidad, fomentando con ello los objetivos que la propia LISTA y su Reglamento General plantea para las actuaciones urbanísticas

II.2. PROPOSICIÓN DE CRITERIOS QUE JUSTIFICAN LA MEJORA URBANA DE LA CIUDAD EXISTENTE MEDIANTE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATUs) CON CÁRACTER DE AMUs EN ZONAS VERDES PRIVADAS DEL PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR.

Continuando con la reflexión anterior, las AMUs de nueva delimitación deberán justificar conforme a la LISTA que suponen una mejora urbana del modelo existente. De este modo, en el caso de aumentar el aprovechamiento de los ámbitos de la/s parcela/s delimitadas, deben siempre justificar el beneficio para la ciudad ya existente que supone la actuación urbanística, que debe reflejarse en una mejora de la cantidad y calidad de las dotaciones de uso colectivo tras el desarrollo de dicha actuación.



En el caso particular de Almuñécar tiene una especial importancia la existencia de espacios libres de carácter privado calificados como zonas verdes privadas en el PGOU-87 de Almuñécar. Son terrenos con clasificación de suelo urbano que carecen de edificabilidad lucrativa y, por tanto, de aprovechamiento urbanístico. Siendo propiedad de particulares, constituyen áreas de oportunidad para actuaciones de mejora urbana que, contemplando un incremento del aprovechamiento urbanístico, permitan aumentar la dotación de espacios libres y equipamientos de titularidad pública de la ciudad, favoreciendo el equilibrio del acceso a dotaciones públicas de la población. Estas zonas verdes privadas, que se sitúan extendidas por todo el suelo urbano en ámbitos y zonas ya repartidas en su momento en cuanto a beneficios y cargas, fueron recogidas por el modelo de planeamiento aprobado y en vigor.

En este caso deberían atenderse, para considerar objetiva la mejora urbana que conlleva la propuesta de delimitación de AMU en el ámbito de estas zonas verdes privadas, las siguientes circunstancias:

- Que se justifique que la nueva ordenación propuesta que conlleva la AMU delimitada supone una mejora del modelo vigente del PGOU-87 de Almuñécar aprobado definitivamente. Dicha mejora deberá justificarse con los objetivos y criterios generales a este respecto que se contemplan en la vigente LISTA y su Reglamento General, conforme al desarrollo específico que se infiere de los artículos citados con anterioridad de la Ley y su Reglamento General.
- El desarrollo de la AMU debe suponer una mejora del nivel de dotaciones generales y locales públicas de la zona, con un aumento significativo de las superficies destinadas a espacios libres y zonas verdes de uso público y/o a equipamientos de titularidad pública merced a las cesiones a contemplar.
- Que la extensión del ámbito de la AMU permita que las cesiones de parcelas a titularidad pública cuenten con dimensiones suficientes para su destino, en especial las propuestas para espacios libres públicos y zonas verdes, siendo estas últimas destinadas a la mejora la calidad climática de la ciudad mediante la plantación de especies arbóreas. Las futuras parcelas de titularidad pública deben permitir llevar a cabo los usos públicos previstos, descartándose en este sentido cesiones que contemplen terrenos con riesgos naturales y/o de inviable funcionalidad para el destino que para los mismos se propone.

En cualquier caso no se admitirán aquellas propuestas de delimitación de AMU que no supongan cesiones totales a titularidad pública iguales o superiores a 1.000 m², siendo en todo caso necesario que los espacios libres de uso público para zona verde puedan desarrollarse en una parcela de dimensión mínima de 1.000 m².

- Que no se supere en ningún caso la edificabilidad global de la zona donde se actúa, ni la densidad de viviendas si la actuación propone un aprovechamiento residencial. Se tomará como referencia los valores establecidos para la zona donde se incluya el AMU en el vigente PGOU-87 de Almuñécar (en estos momentos, el documento de adaptación parcial a la LOUA del citado PGOU-87 de Almuñécar).



- Que se justifiquen las contrapartidas al interés colectivo del incremento de aprovechamiento otorgado mediante cesiones de superficie de terrenos para sistemas dotacionales de titularidad pública, que compensen el aumento de la densificación edificatoria que se produce.

En este sentido, además de cumplir en cualquier caso las cesiones mínimas de dotaciones públicas de sistemas generales y locales a favor del municipio correspondientes a espacios libres y zonas verdes públicas y equipamientos públicos determinadas en la LISTA y su Reglamento General, en aras al mantenimiento de una justa equidistribución de beneficios y cargas dentro de los establecido en el modelo existente, el valor de la superficie de cesiones totales que se contemplen en el AMU deberá considerar, para el incremento de aprovechamiento y edificabilidad producidos, los valores medios de cesiones totales destinadas a suelos de titularidad pública -espacios libres públicos, equipamientos públicos y viarios públicos-, propios de los desarrollos habidos y propuestos en el modelo de planeamiento vigente sobre suelos sin aprovechamiento en origen que lo obtienen mediante su transformación urbanística.

- Se deberán atender los siguientes valores de cesiones de suelo a favor del Ayuntamiento de Almuñécar entendidos como mínimos para estimar mejora del modelo urbano de la ciudad existente:

- Para incrementos de aprovechamiento urbanísticos en AMU delimitada sobre zona verde privada con uso mayoritario residencial destinado a viviendas unifamiliares, el valor mínimo de cesiones se establece en un 35% de la superficie del ámbito.

- Para incrementos de aprovechamiento urbanísticos en AMU delimitada sobre zona verde privada con uso mayoritario residencial destinado a viviendas plurifamiliares o uso turístico (caso del denominado alojamiento hotelero en el PGOU-87 de Almuñécar y todo tipo de establecimientos contemplados en la legislación turística vigente), el valor mínimo de cesiones se establece en un 45% de la superficie del ámbito.

- Para incrementos de aprovechamiento urbanísticos en AMU delimitada sobre zona verde privada con uso mayoritario industrial o terciario, el valor mínimo de cesiones se establece en un 25% de la superficie del ámbito.

- En todo caso, con las dotaciones públicas a contemplar conforme a los valores mínimos de superficies de cesión indicados, se atenderá siempre el mantenimiento del estándar de sistemas generales de espacios libres públicos por habitante del PGOU-87 de Almuñécar, considerando el valor estipulado en la adaptación parcial a la LOUA de 7,65 m² de sistema general de espacios libres públicos por cada nuevo habitante-. Todo ello en caso de aumento de población, debiendo atender a lo establecido a tal fin en la Disposición Adicional Primera del Reglamento General de la LISTA vigente. Dicho sistema general deberá destinarse a zona verde de titularidad y uso público.

- Al objeto de mitigar los efectos del cambio climático y asegurar el adecuado esparcimiento de la ciudadanía, se destinará a zonas verdes



públicas siempre como mínimo un 15% de la superficie total del ámbito delimitado para zonas verdes de titularidad y uso público -podrán computarse a estos efectos las superficies de sistemas generales de espacios libres de zonas verdes públicas que, en su caso, deban contemplarse-. Dichas zonas verdes públicas atenderán a los criterios establecidos en el artículo 80.2.a) y 80.2.b) del Reglamento General de la LISTA.

- Las dimensiones mínimas de los espacios libres y zonas verdes públicas no podrán ser inferiores a 1.000 m² , debiendo presentar geometrías y configuraciones que permitan su adecuado uso, atendiendo como referencia, en defecto de otra regulación, a los criterios contemplados en el apartado 7 del artículo 82 del Reglamento General de la LISTA. No se admitirán delimitaciones de AMUs que conlleven cesiones totales de terrenos a titularidad pública inferiores a 1.000 m² .

- Todas las superficies a contemplar de espacios libres públicos y/o zonas verdes públicas deberán cederse totalmente urbanizadas, tengan la consideración de sistemas generales o locales.

- Sólo se admitirá la materialización económica a favor del Ayuntamiento en una AMU delimitada sobre zona verde privada del PGOU-87 de Almuñécar para la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo edificable incrementado, ateniéndose a lo señalado en la LISTA y su Reglamento General.

- La cesión de las dotaciones a favor del Ayuntamiento, la materialización económica, en su caso, del 10% del aprovechamiento lucrativo, y la ejecución efectiva de los espacios libres de uso público que se determinen en el Estudio de Ordenación a aprobar, deberán estar realizadas previa o simultáneamente al otorgamiento de licencias a favor del promotor o promotores de la actuación, o terceros que hayan adquirido el aprovechamiento urbanístico otorgado. El promotor o promotores de la actuación deberán constituir, en el caso de cesión de sistemas de espacios libres de uso público, una garantía por el importe de ejecución de los mismos que asegure, en cualquier caso, la ejecución de las obras previstas para los mismos. El valor de dicha ejecución deberá venir reflejado en el apartado de estudio económico del preceptivo Estudio de Ordenación a aprobar, y dicho coste afectarse a las parcelas definitivas dotadas de aprovechamiento urbanístico en el proyecto de reparcelación de la actuación.

La tramitación de la delimitación de las AMUs y sus correspondientes figuras de planeamiento de desarrollo se atenderán a lo dispuesto en la LISTA y su Reglamento de Planeamiento. Dado que, en cualquier caso, las AMUs se referirán a ámbitos que no vienen recogidos en el vigente instrumento de planeamiento general, PGOU-87 de Almuñécar, anterior a la LISTA, se requiere la aprobación de la propuesta de delimitación previa, conforme a lo señalado en el punto 2 del artículo 43 de la LISTA, cuyo contenido y procedimiento de aprobación vienen regulados en los artículos 44 y 45 de dicha LISTA.

Los Estudios de Ordenación atenderán a lo señalado en el artículo 69 de la LISTA y artículo 92 de su Reglamento General, y deberán estar sometidos a procedimiento de evaluación ambiental, siendo por ello necesaria la



elaboración de un Avance -conforme a lo dispuesto en el artículo 77.3 de la LISTA-, que atenderá a lo señalado el artículo 101.4 del Reglamento General de la Listas, y que actuará como documento borrador de dicho procedimiento ambiental, regulado por los artículos 36.2 y 39 de la Ley de GICA."

SEGUNDO. Publicar el presente acuerdo adoptado en el tablón de anuncios y Portal de Transparencia Municipal para general conocimiento.

TERCERO. Dar traslado del acuerdo a interesados que tengan expedientes en tramitación en las circunstancias aludidas en el informe técnico arriba referenciado.

Y para que conste y surta los oportunos efectos, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, de conformidad con el art. 206 del ROF, en Almuñécar (firmado electrónicamente al margen).

VºBº
El Alcalde,

La Secretaria,

