

## ACTA SESIÓN ORDINARIA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE 06.03.2024

En el municipio de Almuñécar, y en la Sala de Juntas, siendo las nueve horas del día seis de marzo de dos mil veinticuatro, se reúne la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria, primera convocatoria bajo la presidencia del Sr. Alcalde Juan José Ruiz Joya y los concejales designados miembros de la Junta de Gobierno Local Don Alberto Manuel García Gilabert, Doña Beatriz González Orce, Don Francisco Javier García Fernández, Don Luis Francisco Aragón Olivares, Doña María del Carmen Reinoso Herrero y Don Rafael Caballero Jiménez, asistidos por la Secretaria Doña Anaïs Ruiz Serrano y por la Técnico de Administración Financiera Doña Cristina López Prieto.

También asisten los corporativos Don Carlos Enrique Ferrón Calabuig, Doña María del Carmen Martín Orce, Doña María Lucía González López y Don Francisco Miguel Rodríguez Rodríguez.

Previa la comprobación de quórum, por la Presidencia se abre la sesión, iniciando la discusión y votación de los asuntos integrantes del Orden del día.

**1º.- Aprobación del acta de la sesión de 21.02.2024;** Se da cuenta del borrador de referencia siendo aprobada el acta por unanimidad de los asistentes.

**2º.- Expediente 11128/2023; Licencia de parcelación y agregación a instancia de D. XXXX.**

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

"VISTO el expte nº 11128/2023, relativo a "Licencia de parcelación y agregación a instancia de D. XXXX."

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 20 de Febrero del actual, siguiente:

### "INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Licencia de parcelación y agregación a instancia de D. XXXX.

#### ANTECEDENTES

I.- Con fecha 3.11.2023 y registro nº 2023-E-RE-11618 D. XXXX solicita licencia de parcelación de la finca registral nº 33.723 de Almuñécar sita en calle XXXX de este municipio y, agregación de la parte segregada a la finca registral nº 37.149 de Almuñécar, colindante con la anterior. A tal efecto, acompaña con la solicitud la siguiente documentación: Levantamiento topográfico georreferenciado de las fincas, Nota simple informativa registral de la finca a segregar y Consulta descriptiva y gráfica catastral de ambas fincas.

Y, con fecha 30.01.2024 y registro nº 2024-E-RE-1157 presenta Proyecto de segregación y agrupación de parcela redactado por el Arquitecto D. XXXX.

II.- Subsanadas las deficiencias detectadas en la solicitud en anterior informe técnico, con fecha 2.02.2024 el Arquitecto Técnico Municipal informa favorablemente la licencia solicitada.

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 91, 137.1, 140.3

- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 287, 291.a), 299, 302, 303
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LRBR: arts. 21.1.q) y 21.3

SEGUNDA.- La actuación pretendida consiste en que se autorice por este Ayuntamiento lo siguiente:

1.- Segregación de 271 m<sup>2</sup> de la finca registral n.º 33.723 de Almuñécar que cuenta con una superficie registral de 2.480,40 m<sup>2</sup> y superficie real según medición de 12.888,18 m<sup>2</sup>. Se identifica con la finca catastral 6258009VF3665G0001FU con una superficie de 12.829 m<sup>2</sup>. Tras la segregación quedaría con una superficie de 12.617,18 m<sup>2</sup>. En esta parcela existen varias edificaciones con una superficie total según la información catastral de 290 m<sup>2</sup>. De los cuales son 33 m<sup>2</sup> de aparcamiento, 233 m<sup>2</sup> de vivienda y 24 m<sup>2</sup> de almacén.

2.- Agregación de esos 271 m<sup>2</sup> a la finca registral n.º 37.149 de Almuñécar cuya superficie registral es de 3.688 m<sup>2</sup>, superficie real según reciente medición de 3.834,85 m<sup>2</sup> y catastral de 3.149 m<sup>2</sup>. Su referencia catastral es 6258046VF3665G0001OU. En esta parcela sólo existe una edificación con uso garaje con una superficie de 54 m<sup>2</sup>. Tras la agregación quedaría con una superficie de 4.105, 85 m<sup>2</sup>.

Dicha actuación tiene la consideración de parcelación urbanística prevista en el art. 91 de la LISTA, y por tanto, está sujeta a licencia urbanística de conformidad con lo establecido en el art. 137.1 del citado texto legal, en relación con el art. 291.a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL y la Norma 1.1.1 del PGOU vigente.

TERCERA.- La solicitud de la licencia cumple con lo previsto en el art. 299 del RGL y Norma 1.13 del PGOU vigente.

CUARTA.- Con arreglo a los arts. 140.3 de la LISTA y 302 del RGL, se ha emitido informe técnico por el Arquitecto Técnico Municipal con fecha 2.02.2024 en que previo examen de las condiciones urbanísticas aplicables y una vez comprobada la documentación presentada manifiesta que procede conceder licencia de parcelación y agregación.

QUINTA.- Tal y como establece el art. 303 del RGL la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- c) Presupuesto de ejecución material.
- d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.
- e) Nombre o razón social del promotor.
- f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.
- g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.

La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

SEXTA.- Conforme al art. 140.3 *in fine* de la LISTA en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida

SÉPTIMA.- Mediante la presente licencia de parcelación se da cumplimiento a la autorización establecida en el art. 26.2 del RDL 7/2015, de 30 de octubre.

OCTAVA.- De acuerdo con lo dispuesto en el art. 91.4 de la LISTA la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

NOVENA.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de acuerdo con el art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el art. 287.3 del RGL.

DÉCIMA.- La competencia para el otorgamiento de la licencia de parcelación corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el art. 21.1.q de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el art. 21.3 del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,

Se INFORMA FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia urbanística solicitada por D. XXXX para la siguiente actuación:

1.- Segregación de 271 m<sup>2</sup> de la finca registral n.º 33.723 de Almuñécar que cuenta con una superficie registral de 2.480,40 m<sup>2</sup> y superficie real según medición de 12.888,18 m<sup>2</sup>. Se identifica con la finca catastral 6258009VF3665G0001FU con una superficie de 12.829 m<sup>2</sup>. Tras la segregación quedaría con una superficie de 12.617,18 m<sup>2</sup>. En esta parcela existen varias edificaciones con una superficie total según la información catastral de 290 m<sup>2</sup>. De los cuales son 33 m<sup>2</sup> de aparcamiento, 233 m<sup>2</sup> de vivienda y 24 m<sup>2</sup> de almacén.

2.- Agregación de esos 271 m<sup>2</sup> a la finca registral n.º 37.149 de Almuñécar cuya superficie registral es de 3.688 m<sup>2</sup>, superficie real según reciente medición de 3.834,85 m<sup>2</sup> y catastral de 3.149 m<sup>2</sup>. Su referencia catastral es 6258046VF3665G0001OU. En esta parcela sólo existe una edificación con uso garaje con una superficie de 54 m<sup>2</sup>. Tras la agregación quedaría con una superficie de 4.105, 85 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 91.4 de la LISTA la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.

Es por lo anterior, que se advierte expresamente al interesado que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

De acuerdo con el art. 303.3.d) del RGL la georreferenciación de las fincas afectadas por la parcelación, agregación y parcelación es:

FINCA REGISTRAL N.º 33.723 ANTES DE LA SEGREGACIÓN

PARCELA 1 EXISTENTE

PUNTOS	X	Y
1	436027.97	4065699.41
2	436027.65	4065699.63
3	436029.12	4065703.96
4	436030.75	4065708.35
5	436015.41	4065713.87
6	436010.18	4065715.94
7	436002.28	4065719.32
8	435995.20	4065722.41
9	435989.89	4065724.93
10	435984.74	4065727.52
11	435977.27	4065731.42
12	435971.42	4065734.44
13	435965.45	4065737.35
14	435956.29	4065743.05
15	435954.27	4065744.55
16	435952.82	4065745.96
17	435951.80	4065747.59
18	435949.76	4065749.96
19	435948.08	4065752.33
20	435946.65	4065754.90
21	435945.21	4065751.06
22	435937.58	4065760.86
23	435935.20	4065760.30
24	435933.43	4065768.01
25	435929.57	4065767.96
26	435925.02	4065768.19
27	435905.27	4065767.65
28	435903.37	4065755.03
29	435902.90	4065750.27
30	435900.96	4065733.46
31	435902.55	4065726.10
32	435905.20	4065713.44
33	435911.65	4065687.03

34	435928.76	4065672.78
35	435931.50	4065669.67
36	435933.82	4065667.94
37	435936.25	4065666.73
38	435940.67	4065663.79
39	435941.97	4065661.54
40	435944.63	4065649.54
41	435944.94	4065646.57
42	435948.30	4065638.99
43	435953.00	4065630.28
44	435954.76	4065628.87
45	435960.46	4065626.88
46	435971.47	4065625.08
47	435972.11	4065624.27
48	435975.68	4065623.81
49	435983.42	4065622.91
50	435980.70	4065622.18
51	435990.91	4065621.97
52	435994.28	4065619.30
53	435995.43	4065618.15
54	435997.05	4065616.32
55	435998.63	4065614.38
56	435999.91	4065612.32
57	436001.13	4065609.99
58	436002.04	4065607.57
59	436002.74	4065605.21
60	436003.22	4065602.82
61	436004.22	4065595.68
62	436035.77	4065612.57
63	436038.79	4065622.69
64	436041.13	4065636.40
65	436013.97	4065674.13
66	436017.90	4065661.31

FINCA REGISTRAL N.º 33.723 TRAS LA SEGREGACIÓN

PARCELA 1 PROYECTADA

PUNTOS	X	Y
1	436027.97	4065699.41
2	436027.65	4065699.63
3	436029.12	4065703.96
4	436030.75	4065708.35
5	436015.41	4065713.87
6	436010.18	4065715.94
7	436002.28	4065719.32
8	435995.20	4065722.41
9	435989.89	4065724.93
10	435984.74	4065727.52
11	435977.27	4065731.42
12	435971.42	4065734.44
13	435965.45	4065737.35
14	435956.29	4065743.05
15	435954.27	4065744.55
16	435952.82	4065745.96
17	435951.60	4065747.59
18	435949.76	4065749.98
19	435948.06	4065752.33
20	435947.16	4065753.98
21	435946.52	4065755.45
22	435945.21	4065761.06
23	435937.56	4065760.86
24	435935.20	4065760.30
25	435933.43	4065768.01
26	435929.57	4065767.96
27	435925.02	4065768.19
28	435905.27	4065767.65
29	435903.37	4065755.03
30	435902.90	4065750.27
31	435900.96	4065733.46
32	435902.55	4065726.10

33	435905.20	4065713.44
34	435911.65	4065687.03
35	435928.76	4065672.78
36	435931.50	4065669.67
37	435933.82	4065667.94
38	435936.25	4065666.73
39	435940.67	4065663.79
40	435941.97	4065661.54
41	435944.63	4065649.54
42	435944.94	4065646.57
43	435948.30	4065638.99
44	435953.00	4065630.28
45	435954.76	4065628.87
46	435960.46	4065626.88
47	435971.47	4065625.08
48	435972.11	4065624.27
49	435975.68	4065623.61
50	435983.42	4065622.91
51	435990.70	4065622.18
52	435990.91	4065621.97
53	435994.28	4065619.30
54	435995.43	4065618.15
55	435997.05	4065616.32
56	435998.63	4065614.38
57	435999.91	4065612.32
58	436001.13	4065609.99
59	436002.04	4065607.57
60	436002.74	4065605.21
61	436003.22	4065602.82
62	436038.79	4065622.69
63	436041.13	4065636.40
64	436013.97	4065674.13
65	436017.90	4065681.31

FINCA REGISTRAL N.º 37.149 ANTES DE LA AGREGACIÓN

PARCELA 2 EXISTENTE

PUNTOS	X	Y
1	436077.04	4065589.65
2	436085.14	4065602.37
3	436065.53	4065613.50
4	436051.37	4065621.54
5	436048.85	4065623.02
6	436047.04	4065619.40
7	436038.79	4065622.69
8	436035.77	4065612.57
9	436004.22	4065595.68
10	436004.18	4065586.13
11	436003.87	4065573.00
12	436018.71	4065577.02
13	436026.50	4065575.73
14	436023.19	4065567.28
15	436026.89	4065555.40

16	436024.14	4065552.98
17	436023.38	4065550.02
18	436025.66	4065548.91
19	436029.04	4065547.27
20	436033.69	4065544.57
21	436038.40	4065541.71
22	436042.78	4065539.27
23	436046.60	4065536.98
24	436051.61	4065530.34
25	436054.99	4065530.47
26	436053.20	4065544.98
27	436056.93	4065544.95
28	436060.31	4065555.04
29	436057.17	4065559.34
30	436064.00	4065569.34

FINCA REGISTRAL N.º 37.149 TRAS LA AGREGACIÓN

PARCELA 2 PROYECTADA

PUNTOS	X	Y
1	436085.14	4065602.37
2	436065.53	4065613.50
3	436051.37	4065621.54
4	436048.85	4065623.02
5	436047.04	4065619.40
6	436038.79	4065622.69
7	436003.22	4065602.82
8	436004.22	4065595.68
9	436004.18	4065586.13
10	436003.87	4065573.00
11	436018.71	4065577.02
12	436026.50	4065575.73
13	436023.19	4065567.28
14	436026.89	4065555.40

15	436024.14	4065552.98
16	436023.38	4065550.02
17	436025.66	4065548.91
18	436029.04	4065547.27
19	436033.69	4065544.57
20	436038.40	4065541.71
21	436042.78	4065539.27
22	436046.60	4065536.98
23	436051.81	4065530.34
24	436054.99	4065530.47
25	436053.20	4065544.98
26	436056.93	4065544.95
27	436060.31	4065555.04
28	436057.17	4065559.34
29	436064.00	4065569.34
30	436077.04	4065589.65

Se recuerda al solicitante la conveniencia de adecuar los datos superficiales catastrales y registrales a la medición real de las fincas."

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

Conceder la licencia urbanística solicitada por D. XXXX para la siguiente actuación:

1.- Segregación de 271 m<sup>2</sup> de la finca registral n.º 33.723 de Almuñécar que cuenta con una superficie registral de 2.480,40 m<sup>2</sup> y superficie real según medición de 12.888,18 m<sup>2</sup>. Se identifica con la finca catastral 6258009VF3665G0001FU con una superficie de 12.829 m<sup>2</sup>. Tras la segregación quedaría con una superficie de 12.617,18 m<sup>2</sup>. En esta parcela existen varias edificaciones con una superficie total según la información catastral de 290 m<sup>2</sup>. De los cuales son 33 m<sup>2</sup> de aparcamiento, 233 m<sup>2</sup> de vivienda y 24 m<sup>2</sup> de almacén.

2.- Agregación de esos 271 m<sup>2</sup> a la finca registral n.º 37.149 de Almuñécar cuya superficie registral es de 3.688 m<sup>2</sup>, superficie real según reciente medición de 3.834,85 m<sup>2</sup> y catastral de 3.149 m<sup>2</sup>. Su referencia catastral es 6258046VF3665G0001OU. En esta parcela sólo existe una edificación con uso garaje con una superficie de 54 m<sup>2</sup>. Tras la agregación quedaría con una superficie de 4.105, 85 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 91.4 de la LISTA la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.

Es por lo anterior, que se advierte expresamente al interesado que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

De acuerdo con el art. 303.3.d) del RGL la georreferenciación de las fincas afectadas por la parcelación, agregación y parcelación es:

FINCA REGISTRAL N.º 33.723 ANTES DE LA SEGREGACIÓN

PARCELA 1 EXISTENTE

PUNTOS	X	Y
1	436027.97	4065699.41
2	436027.65	4065699.63
3	436029.12	4065703.96
4	436030.75	4065708.35
5	436015.41	4065713.87
6	436010.18	4065715.94
7	436002.28	4065719.32
8	435995.20	4065722.41
9	435989.89	4065724.93
10	435984.74	4065727.52
11	435977.27	4065731.42
12	435971.42	4065734.44
13	435965.45	4065737.35
14	435956.29	4065743.05
15	435954.27	4065744.55
16	435952.82	4065745.96
17	435951.80	4065747.59
18	435949.76	4065749.98
19	435948.08	4065752.33
20	435946.65	4065754.90
21	435945.21	4065751.06
22	435937.58	4065760.86
23	435935.20	4065760.30
24	435933.43	4065768.01
25	435929.57	4065767.96
26	435925.02	4065768.19
27	435905.27	4065767.65
28	435903.37	4065755.03
29	435902.90	4065750.27
30	435900.96	4065733.46
31	435902.55	4065726.10
32	435905.20	4065713.44
33	435911.65	4065687.03

34	435928.76	4065672.78
35	435931.50	4065669.67
36	435933.82	4065667.94
37	435936.25	4065666.73
38	435940.67	4065663.79
39	435941.97	4065661.54
40	435944.83	4065649.54
41	435944.94	4065646.57
42	435948.30	4065638.99
43	435953.00	4065630.28
44	435954.76	4065628.87
45	435960.46	4065626.88
46	435971.47	4065625.08
47	435972.11	4065624.27
48	435975.68	4065623.81
49	435983.42	4065622.91
50	435980.70	4065622.18
51	435990.91	4065621.97
52	435994.28	4065619.30
53	435995.43	4065618.15
54	435997.05	4065616.32
55	435998.63	4065614.38
56	435999.91	4065612.32
57	436001.13	4065609.99
58	436002.04	4065607.57
59	436002.74	4065605.21
60	436003.22	4065602.82
61	436004.22	4065595.68
62	436035.77	4065612.57
63	436038.79	4065622.69
64	436041.13	4065636.40
65	436013.97	4065674.13
66	436017.90	4065681.31

PARCELA 1 PROYECTADA

PUNTOS	X	Y
1	436027.97	4065699.41
2	436027.65	4065699.63
3	436029.12	4065703.96
4	436030.75	4065708.35
5	436015.41	4065713.87
6	436010.18	4065715.94
7	436002.28	4065719.32
8	435995.20	4065722.41
9	435989.89	4065724.93
10	435984.74	4065727.52
11	435977.27	4065731.42
12	435971.42	4065734.44
13	435965.45	4065737.35
14	435956.29	4065743.05
15	435954.27	4065744.55
16	435952.82	4065745.96
17	435951.60	4065747.59
18	435949.76	4065749.98
19	435948.08	4065752.33
20	435947.16	4065753.98
21	435946.52	4065755.45
22	435945.21	4065761.06
23	435937.58	4065760.86
24	435935.20	4065760.30
25	435933.43	4065768.01
26	435929.57	4065767.96
27	435925.02	4065768.19
28	435905.27	4065767.65
29	435903.37	4065755.03
30	435902.90	4065750.27
31	435900.96	4065733.46
32	435902.55	4065726.10

33	435905.20	4065713.44
34	435911.65	4065687.03
35	435928.76	4065672.78
36	435931.50	4065669.67
37	435933.82	4065667.94
38	435936.25	4065666.73
39	435940.67	4065663.79
40	435941.97	4065661.54
41	435944.63	4065649.54
42	435944.94	4065646.57
43	435948.30	4065638.99
44	435953.00	4065630.28
45	435954.76	4065628.87
46	435960.46	4065626.88
47	435971.47	4065625.08
48	435972.11	4065624.27
49	435975.68	4065623.81
50	435983.42	4065622.91
51	435990.70	4065622.18
52	435990.91	4065621.97
53	435994.28	4065619.30
54	435995.43	4065618.15
55	435997.05	4065616.32
56	435998.63	4065614.38
57	435999.91	4065612.32
58	436001.13	4065609.99
59	436002.04	4065607.57
60	436002.74	4065605.21
61	436003.22	4065602.82
62	436008.79	4065622.69
63	436041.13	4065636.40
64	436013.97	4065674.13
65	436017.90	4065681.31

FINCA REGISTRAL N.º 37.149 ANTES DE LA AGREGACIÓN

PARCELA 2 EXISTENTE

PUNTOS	X	Y
1	436077.04	4065589.65
2	436085.14	4065602.37
3	436085.53	4065613.50
4	436051.37	4065621.54
5	436048.85	4065623.02
6	436047.04	4065619.40
7	436038.79	4065622.69
8	436035.77	4065612.57
9	436004.22	4065595.68
10	436004.18	4065586.13
11	436003.87	4065573.00
12	436018.71	4065577.02
13	436026.50	4065575.73
14	436023.19	4065567.28
15	436026.89	4065555.40

16	436024.14	4065552.98
17	436023.38	4065550.02
18	436025.66	4065548.91
19	436029.04	4065547.27
20	436033.69	4065544.57
21	436038.40	4065541.71
22	436042.78	4065539.27
23	436046.60	4065536.98
24	436051.81	4065530.34
25	436054.99	4065530.47
26	436053.20	4065544.98
27	436056.93	4065544.95
28	436060.31	4065555.04
29	436057.17	4065559.34
30	436064.00	4065569.34

FINCA REGISTRAL N.º 37.149 TRAS LA AGREGACIÓN



## PARCELA 2 PROYECTADA

PUNTOS	X	Y
1	436085.14	4065602.37
2	436065.53	4065613.50
3	436051.37	4065621.54
4	436048.85	4065623.02
5	436047.04	4065619.40
6	436038.79	4065622.69
7	436003.22	4065602.82
8	436004.22	4065595.68
9	436004.18	4065586.13
10	436003.87	4065573.00
11	436018.71	4065577.02
12	436026.50	4065575.73
13	436023.19	4065567.28
14	436026.89	4065555.40

15	436024.14	4065552.98
16	436023.38	4065550.02
17	436025.66	4065548.91
18	436029.04	4065547.27
19	436033.69	4065544.57
20	436038.40	4065541.71
21	436042.78	4065539.27
22	436046.60	4065536.98
23	436051.81	4065530.34
24	436054.99	4065530.47
25	436053.20	4065544.98
26	436056.93	4065544.95
27	436060.31	4065555.04
28	436057.17	4065559.34
29	436064.00	4065569.34
30	436077.04	4065589.65

Se recuerda al solicitante la conveniencia de adecuar los datos superficiales catastrales y registrales a la medición real de las fincas.

### **3°.- Expediente 6324/2023; Licencia de segregación y parcelación a instancia de D. XXXX.**

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

“VISTO el expte n° 6324/2023, relativo a “Licencia de segregación y parcelación a instancia de D. XXXX.”

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 22 de Febrero del actual, siguiente:

#### “INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Licencia de segregación y parcelación a instancia de D. XXXX.

#### ANTECEDENTES

I.- Con fecha 31.05.2023 y registro n.º 2023-E-RE-6083 D. XXXX solicita licencia de segregación y parcelación de la finca registral n.º 2.518 de Almuñécar sita en Torrecuevas de dicho término municipal. A tal efecto, acompaña con la solicitud Proyecto de segregación y parcelación en finca redactado por el Arquitecto D. XXXX.

II.- Con fecha 29.01.2024 la Arquitecta Municipal informa favorable la licencia solicitada.

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 91, 137.1, 140.3
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 287, 291.a), 299, 302, 303
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LRRL: arts. 21.1.q) y 21.3

SEGUNDA.- La solicitud de licencia de parcelación se proyecta sobre la finca registral n° 2.518 Almuñécar, con referencia catastral 18018A019000660001RY, sita en Torrecuevas en este término municipal.

Según nota simple informativa registral la finca tiene una superficie de 18.790,6 m<sup>2</sup>, aunque la superficie real de la finca según levantamiento georreferenciado realizado es de 7.478,34 m<sup>2</sup>. Dicha finca se clasifica por el PGOU'87 parte como suelo rústico y parte como suelo urbano.

Tras la actuación propuesta las fincas resultantes son:

- Parcela 1: Finca de suelo rústico con 3.498,18 m<sup>2</sup> destinada al cultivo de subtropicales. Cuenta con una edificación de 1975 con una superficie aproximada de 130 m<sup>2</sup>, que conforme a la Disposición Adicional 5<sup>a</sup> de la LISTA se presume que cuenta con licencia de obras y de ocupación.

Dicha parcela supera la unidad mínima de cultivo de regadío intensivo prevista para el término municipal de Almuñécar (2.500 m<sup>2</sup>), dando por tanto cumplimiento a la Ley 19/1995, de 4 de Julio, de modernización de la explotaciones agrarias y a la Resolución de 4 de Noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales.

De acuerdo con lo establecido en el art. 24.2.a) del RGL la parcelación solicitada no induce a la formación de un nuevo asentamiento, ni constan indicios de parcelación urbanística encubierta, al no concurrir ninguno de los requisitos señalados al efecto en el art. 91.1.b) de la LISTA y el art. 139.1.b) del RGL.

- Parcela 2: Parcela urbana con superficie de 2.454,20 m<sup>2</sup> que cumple con la parcela mínima establecida en la ordenanza de aplicación, la RE XXIII del vigente PGOU'87 de Almuñécar y que cuenta con tres edificaciones: apero con una superficie de 58 m<sup>2</sup> data de 1975, apero con una superficie de 69 m<sup>2</sup> data de 2010, por tanto debería regularizar su situación jurídica y administrativa mediante el reconocimiento a la situación de asimilado a fuera de ordenación y, vivienda de 149 m<sup>2</sup> que data de 1.975.

- Parcela 3: Parcela urbana con superficie de 215,98 m<sup>2</sup> que cumple con la parcela mínima establecida en la ordenanza de aplicación, la RE XXIII del vigente PGOU'87 de Almuñécar y que cuenta con una edificación de 1975 con una superficie aproximada de 144 m<sup>2</sup>, que conforme a la Disposición Adicional 5<sup>a</sup> de la LISTA se presume que cuenta con licencia de obras y de ocupación.

- Parcela 4: Parcela urbana con superficie de 308,01 m<sup>2</sup> que cumple con la parcela mínima establecida en la ordenanza de aplicación, la RE XXIII del vigente PGOU'87 de Almuñécar y que cuenta con dos edificaciones: vivienda de aproximadamente 167 m<sup>2</sup> y vivienda de aproximadamente 34 m<sup>2</sup>, ambas datan de 1975, por tanto conforme a la Disposición Adicional 5<sup>a</sup> de la LISTA se presume que cuentan con licencia de obras y de ocupación.

- Parcela 5: Parcela urbana con superficie de 207,41 m<sup>2</sup> cumple con la parcela mínima establecida en la ordenanza de aplicación, la RE XXIII del vigente PGOU'87 de Almuñécar y que cuenta con una edificación de 1975 con una superficie aproximada de 83 m<sup>2</sup>, que conforme a la Disposición Adicional 5<sup>a</sup> de la LISTA se presume que cuenta con licencia de obras y de ocupación.

- Parcela 6: Camino vecinal con 794,57 m<sup>2</sup> que sirve de acceso a las diferentes parcelas.

Dicha actuación tiene la consideración de parcelación urbanística prevista en el art. 91 de la LISTA, y por tanto, está sujeta a licencia urbanística de conformidad con lo establecido en el art. 137.1 del citado texto legal, en relación con el art. 291.a) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL y la Norma 1.1.1 del PGOU vigente.

TERCERA.- La solicitud de la licencia cumple con lo previsto en el art. 299 del RGL y Norma 1.13 del PGOU vigente.

CUARTA.- Con arreglo a los arts. 140.3 de la LISTA y 302 del RGL, se ha emitido informe técnico por la Arquitecta Municipal con fecha 29.01.2024 en

que previo examen de las condiciones urbanísticas aplicables y una vez comprobada la documentación presentada manifiesta que procede conceder licencia de parcelación a la finca registral n.º 2.518 de Almuñécar.

QUINTA.- Mediante la presente licencia de parcelación se da cumplimiento a la autorización establecida en el art. 26.2 del RDL 7/2015, de 30 de octubre.

SEXTA.- Conforme al art. 140.3 *in fine* de la LISTA en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida

SÉPTIMA.- De acuerdo con lo dispuesto en el art. 91.4 de la LISTA la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

OCTAVA.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de acuerdo con el art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el art. 287.3 del RGL.

NOVENA.- La competencia para el otorgamiento de la licencia de parcelación corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el art. 21.1.q de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el art. 21.3 del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,

Se INFORMA FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia de parcelación solicitada por D. XXXX de la finca registral n.º 2.518 de Almuñécar sita en Torrecuevas de dicho término municipal, con referencia catastral 18018A019000660001RY en las siguientes parcelas:

- Parcela 1: Finca de suelo rústico con 3.498,18 m<sup>2</sup> destinada al cultivo de subtropicales, que cumple con la unidad mínima de regadío intensivo. Cuenta con una edificación de 1975 con una superficie aproximada de 130 m<sup>2</sup>, que conforme a la Disposición Adicional 5ª de la LISTA se presume que cuenta con licencia de obras y de ocupación.

- Parcela 2: Parcela urbana con superficie de 2.454,20 m<sup>2</sup> que cumple con la parcela mínima establecida en la ordenanza de aplicación, la RE XXIII del vigente PGOU'87 de Almuñécar y que cuenta con tres edificaciones: apero con una superficie de 58 m<sup>2</sup> data de 1975, apero con una superficie de 69 m<sup>2</sup> data de 2010, por tanto debería regularizar su situación jurídica y administrativa mediante el reconocimiento a la situación de asimilado a fuera de ordenación y, vivienda de 149 m<sup>2</sup> que data de 1.975.

- Parcela 3: Parcela urbana con superficie de 215,98 m<sup>2</sup> que cumple con la parcela mínima establecida en la ordenanza de aplicación, la RE XXIII del vigente PGOU'87 de Almuñécar y que cuenta con una edificación de 1975 con una superficie aproximada de 144 m<sup>2</sup>, que conforme a la Disposición Adicional 5ª de la LISTA se presume que cuenta con licencia de obras y de ocupación.

- Parcela 4: Parcela urbana con superficie de 308,01 m<sup>2</sup> que cumple con la parcela mínima establecida en la ordenanza de aplicación, la RE XXIII del vigente PGOU'87 de Almuñécar y que cuenta con dos edificaciones: vivienda de aproximadamente 167 m<sup>2</sup> y vivienda de aproximadamente 34 m<sup>2</sup>, ambas datan de 1975, por tanto conforme a la Disposición Adicional 5ª de la LISTA se presume que cuentan con licencia de obras y de ocupación.

- Parcela 5: Parcela urbana con superficie de 207,41 m<sup>2</sup> cumple con la parcela mínima establecida en la ordenanza de aplicación, la RE XXIII del vigente PGOU'87 de Almuñécar y que cuenta con una edificación de 1975 con una superficie aproximada de 83 m<sup>2</sup>, que conforme a la Disposición Adicional 5ª de la LISTA se presume que cuenta con licencia de obras y de ocupación.

- Parcela 6: Camino vecinal con 794,57 m<sup>2</sup> que sirve de acceso a las diferentes parcelas.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 91.4 de la LISTA la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.

Es por lo anterior, que se advierte expresamente a la interesada que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

De acuerdo con el art. 303.3.d) del RGL la georreferenciación de las fincas afectadas por la parcelación es:

FINCA REGISTRAL N.º 2.518

**CUADRO DE REPLANTEO**

PUNTOS	X	Y
1	438434.82	4069060.05
2	438451.62	4069041.91
3	438459.15	4069050.33
4	438486.90	4069028.60
5	438476.87	4069003.78
6	438489.73	4068963.46
7	438497.10	4068960.67
8	438500.54	4068956.09

PUNTOS	X	Y
1	438480.49	4069015.21
2	438486.52	4069027.86
3	438486.90	4069028.60
4	438459.15	4069050.33
5	438451.62	4069041.91
6	438447.32	4069046.48
7	438437.57	4069056.86
8	438436.50	4069054.94
9	438435.42	4069052.36
10	438435.39	4069044.51
11	438435.72	4069035.53
12	438436.71	4069030.89
13	438440.49	4069024.38
14	438442.56	4069020.19
15	438440.51	4069012.07
16	438439.19	4069007.94
17	438439.14	4069007.56
18	438440.14	4069004.37
19	438442.06	4068998.00
20	438444.45	4068994.05
21	438445.01	4068991.69
22	438446.35	4068986.01
23	438447.50	4068981.28
24	438450.66	4068975.39
25	438453.48	4068969.90
26	438454.49	4068967.85
27	438457.13	4068962.87
28	438459.99	4068956.59
29	438463.07	4068949.47
30	438463.71	4068947.58
31	438463.70	4068942.42
32	438465.56	4068942.47
33	438465.99	4068940.67
34	438478.38	4068952.08
35	438492.92	4068962.25
36	438489.73	4068963.46
37	438484.81	4068968.86
38	438481.15	4068975.24
39	438478.06	4068987.05
40	438476.87	4069003.78

PARCELA RESULTANTE N°1

PARCELA RESULTANTE N.º 2

PUNTOS	X	Y
1	438523.86	4068934.88
2	438513.32	4068950.84
3	438510.86	4068952.65
4	438510.10	4068952.78
5	438500.54	4068956.09
6	438497.10	4068960.67
7	438492.92	4068962.25
8	438478.38	4068952.08
9	438465.99	4068940.67
10	438465.99	4068940.67
11	438465.99	4068940.67
12	438465.85	4068940.11
13	438464.04	4068937.90
14	438464.36	4068935.31
15	438464.34	4068929.54
16	438463.59	4068928.20
17	438462.42	4068923.07
18	438480.48	4068910.35
19	438478.43	4068907.11
20	438482.52	4068904.98
21	438488.42	4068902.52
22	438496.86	4068895.79
23	438502.95	4068902.54
24	438508.03	4068908.54
25	438515.58	4068918.73
26	438519.62	4068925.30
27	438522.07	4068930.66

PARCELA RESULTANTE N.º 3

PUNTOS	X	Y
1	438462.42	4068923.07
2	438461.19	4068918.11
3	438460.04	4068913.77
4	438460.46	4068904.73
5	438466.73	4068905.24
6	438473.97	4068907.11
7	438478.43	4068907.11
8	438480.48	4068910.35

PARCELA RESULTANTE N.° 4

PUNTOS	X	Y
1	438480.89	4068900.65
2	438479.03	4068901.48
3	438480.34	4068904.40
4	438467.28	4068903.89
5	438467.33	4068902.72
6	438464.48	4068902.61
7	438463.08	4068902.29
8	438463.53	4068895.80
9	438464.31	4068891.59
10	438462.89	4068887.45
11	438463.13	4068884.11
12	438464.39	4068881.54
13	438466.26	4068877.07
14	438472.72	4068884.47
15	438473.79	4068885.86
16	438476.30	4068890.34
17	438476.30	4068890.34

PARCELA RESULTANTE N.° 5

PUNTOS	X	Y
1	438434.82	4069060.05
2	438437.57	4069056.86
3	438435.42	4069052.36
4	438435.72	4069035.53
5	438436.71	4069030.89
6	438442.56	4069020.19
7	438439.19	4069007.94
8	438447.50	4068981.28
9	438463.71	4068947.58
10	438463.70	4068942.42
11	438465.56	4068942.47
12	438465.99	4068940.67
13	438464.04	4068937.90
14	438464.34	4068929.54
15	438462.42	4068923.07
16	438460.04	4068913.77
17	438460.46	4068904.73
18	438466.73	4068905.24
19	438473.97	4068907.11
20	438478.43	4068907.11
21	438480.34	4068904.40
22	438467.28	4068903.89
23	438467.33	4068902.72
24	438463.08	4068902.29
25	438464.31	4068891.59
26	438462.89	4068887.45
27	438463.13	4068884.11
28	438466.26	4068877.07
29	438466.13	4068875.45
30	438472.29	4068866.65
31	438469.89	4068863.33
32	438469.25	4068865.47
33	438460.84	4068880.57
34	438449.97	4068883.58
35	438440.14	4068886.57
36	438442.87	4068890.95
37	438445.83	4068889.82
38	438449.50	4068887.05
39	438457.69	4068885.80
40	438460.77	4068893.76
41	438457.06	4068905.38
42	438456.81	4068913.48
43	438461.40	4068934.23
44	438460.40	4068946.87
45	438445.69	4068977.98
46	438438.51	4068994.74
47	438436.18	4069008.55
48	438432.88	4069034.95
49	438432.72	4069056.76

PARCELA RESULTANTE N.° 6

"

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

Conceder la licencia de parcelación solicitada por D. XXXX de la finca registral n.º 2.518 de Almuñécar sita en Torrecuevas de dicho término municipal, con referencia catastral 18018A019000660001RY en las siguientes parcelas:

- Parcela 1: Finca de suelo rústico con 3.498,18 m<sup>2</sup> destinada al cultivo de subtropicales, que cumple con la unidad mínima de regadío intensivo. Cuenta con una edificación de 1975 con una superficie aproximada de 130 m<sup>2</sup>, que conforme a la Disposición Adicional 5ª de la LISTA se presume que cuenta con licencia de obras y de ocupación.

- Parcela 2: Parcela urbana con superficie de 2.454,20 m<sup>2</sup> que cumple con la parcela mínima establecida en la ordenanza de aplicación, la RE XXIII del vigente PGOU'87 de Almuñécar y que cuenta con tres edificaciones: apereo con una superficie de 58 m<sup>2</sup> data de 1975, apereo con una superficie de 69 m<sup>2</sup> data de 2010, por tanto debería regularizar su situación jurídica y administrativa mediante el reconocimiento a la situación de asimilado a fuera de ordenación y, vivienda de 149 m<sup>2</sup> que data de 1.975.

- Parcela 3: Parcela urbana con superficie de 215,98 m<sup>2</sup> que cumple con la parcela mínima establecida en la ordenanza de aplicación, la RE XXIII del

vigente PGOU'87 de Almuñécar y que cuenta con una edificación de 1975 con una superficie aproximada de 144 m<sup>2</sup>, que conforme a la Disposición Adicional 5ª de la LISTA se presume que cuenta con licencia de obras y de ocupación.

- Parcela 4: Parcela urbana con superficie de 308,01 m<sup>2</sup> que cumple con la parcela mínima establecida en la ordenanza de aplicación, la RE XXIII del vigente PGOU'87 de Almuñécar y que cuenta con dos edificaciones: vivienda de aproximadamente 167 m<sup>2</sup> y vivienda de aproximadamente 34 m<sup>2</sup>, ambas datan de 1975, por tanto conforme a la Disposición Adicional 5ª de la LISTA se presume que cuentan con licencia de obras y de ocupación.

- Parcela 5: Parcela urbana con superficie de 207,41 m<sup>2</sup> cumple con la parcela mínima establecida en la ordenanza de aplicación, la RE XXIII del vigente PGOU'87 de Almuñécar y que cuenta con una edificación de 1975 con una superficie aproximada de 83 m<sup>2</sup>, que conforme a la Disposición Adicional 5ª de la LISTA se presume que cuenta con licencia de obras y de ocupación.

- Parcela 6: Camino vecinal con 794,57 m<sup>2</sup> que sirve de acceso a las diferentes parcelas.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 91.4 de la LISTA la licencia de parcelación se otorgará bajo la condición de la presentación en este Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación.

Es por lo anterior, que se advierte expresamente a la interesada que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

De acuerdo con el art. 303.3.d) del RGL la georreferenciación de las fincas afectadas por la parcelación es:

FINCA REGISTRAL N.º 2.518

**CUADRO DE REPLANTEO**

PUNTOS	X	Y
1	438434.82	4069060.05
2	438451.62	4069041.91
3	438459.15	4069050.33
4	438486.90	4069028.60
5	438476.87	4069003.78

PUNTOS	X	Y
1	438480.49	4069015.21
2	438486.52	4069027.86
3	438486.90	4069028.60
4	438459.15	4069050.33
5	438451.62	4069041.91
6	438447.32	4069046.48
7	438437.57	4069056.86
8	438436.50	4069054.94
9	438435.42	4069052.36
10	438435.39	4069044.51
11	438435.72	4069035.53
12	438436.71	4069030.89
13	438440.49	4069024.38
14	438442.56	4069020.19
15	438440.51	4069012.07
16	438439.19	4069007.94
17	438439.14	4069007.56
18	438440.14	4069004.37
19	438442.06	4068998.00
20	438444.45	4068994.05
21	438445.01	4068991.69
22	438446.35	4068986.01
23	438447.50	4068981.28
24	438450.66	4068975.39
25	438453.48	4068969.90
26	438454.49	4068967.85
27	438457.13	4068962.87
28	438459.99	4068956.59
29	438463.07	4068949.47
30	438463.71	4068947.58
31	438463.70	4068942.42
32	438465.56	4068942.47
33	438465.99	4068940.67
34	438478.38	4068952.08
35	438492.92	4068962.25
36	438489.73	4068963.46
37	438484.81	4068968.86
38	438481.15	4068975.24
39	438478.06	4068987.05
40	438476.87	4069003.78

PARCELA RESULTANTE N°1



PARCELA RESULTANTE N.º 2

PUNTOS	X	Y
1	438523.86	4068934.88
2	438513.32	4068950.84
3	438510.86	4068952.65
4	438510.10	4068952.78
5	438500.54	4068956.09
6	438497.10	4068960.67
7	438492.92	4068962.25
8	438478.38	4068952.08
9	438485.99	4068940.67
10	438485.99	4068940.67
11	438465.99	4068940.67
12	438465.85	4068940.11
13	438464.04	4068937.90
14	438464.36	4068935.31
15	438464.34	4068929.54
16	438463.59	4068928.20
17	438462.42	4068923.07
18	438480.48	4068910.35
19	438478.43	4068907.11
20	438482.52	4068904.98
21	438488.42	4068902.52
22	438496.86	4068895.79
23	438502.95	4068902.54
24	438508.03	4068908.54
25	438515.58	4068918.73
26	438519.62	4068925.30
27	438522.07	4068930.66

PARCELA RESULTANTE N.º 3

PUNTOS	X	Y
1	438462.42	4068923.07
2	438461.19	4068918.11
3	438460.04	4068913.77
4	438460.46	4068904.73
5	438466.73	4068905.24
6	438473.97	4068907.11
7	438478.43	4068907.11
8	438480.48	4068910.35

PARCELA RESULTANTE N.º 4

PUNTOS	X	Y
1	438480.89	4068900.65
2	438479.03	4068901.48
3	438480.34	4068904.40
4	438467.28	4068903.89
5	438467.33	4068902.72
6	438464.48	4068902.61
7	438463.08	4068902.29
8	438463.53	4068895.80
9	438464.31	4068891.59
10	438462.89	4068887.45
11	438463.13	4068884.11
12	438464.39	4068881.54
13	438466.26	4068877.07
14	438472.72	4068884.47
15	438473.79	4068885.86
16	438476.30	4068890.34
17	438476.30	4068890.34

PARCELA RESULTANTE N.º 5

PUNTOS	X	Y
1	438459.48	4068897.78
2	438458.84	4068899.87
3	438457.51	4068903.52
4	438457.06	4068905.38
5	438457.25	4068909.32
6	438457.16	4068910.20
7	438455.07	4068910.20
8	438450.00	4068899.31
9	438445.83	4068889.82
10	438447.22	4068887.99
11	438449.50	4068887.05
12	438454.87	4068886.09
13	438457.69	4068885.80
14	438460.77	4068893.76

PARCELA RESULTANTE N.º 6

PUNTOS	X	Y
1	438434.82	4069060.05
2	438437.57	4069056.86
3	438435.42	4069052.36
4	438435.72	4069035.53
5	438436.71	4069030.89
6	438442.56	4069020.19
7	438439.19	4069007.94
8	438447.50	4068981.28
9	438463.71	4068947.58
10	438463.70	4068942.42
11	438465.58	4068942.47
12	438465.99	4068940.67
13	438464.04	4068937.90
14	438464.34	4068929.54
15	438462.42	4068923.07
16	438460.04	4068913.77
17	438460.46	4068904.73
18	438466.73	4068905.24
19	438473.97	4068907.11
20	438478.43	4068907.11
21	438480.34	4068904.40
22	438467.28	4068903.89
23	438467.33	4068902.72
24	438463.08	4068902.29
25	438464.31	4068891.59
26	438462.89	4068887.45
27	438463.13	4068884.11
28	438466.26	4068877.07
29	438466.13	4068875.45
30	438472.29	4068866.65
31	438469.89	4068863.33
32	438469.25	4068865.47
33	438460.84	4068880.57
34	438449.97	4068883.58
35	438440.14	4068886.57
36	438442.87	4068890.95
37	438445.83	4068889.82
38	438449.50	4068887.05
39	438457.69	4068885.80
40	438460.77	4068893.76
41	438457.06	4068905.38
42	438456.81	4068913.48
43	438461.40	4068934.23
44	438460.40	4068946.87
45	438445.69	4068977.98
46	438438.51	4068994.74
47	438436.18	4069008.55
48	438432.88	4069034.95
49	438432.72	4069056.76

**4°.- Expediente 9721/2022; Licencia urbanística para conexión entre arquetas de la red de Jazztel con arquetas propias de Orange para dotar de infraestructura al tendido de cable de fibra óptica hasta la estación base de Orange AND5845/GR5845 a instancia de la mercantil Orange España Comunicaciones Fijas S.L.U.**

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

“VISTO el expte n° 9721/2022, relativo a “Licencia urbanística para conexión entre arquetas de la red de Jazztel con arquetas propias de Orange para dotar de infraestructura al tendido de cable de fibra óptica hasta la estación base de Orange AND5845/GR5845 a instancia de la mercantil Orange España Comunicaciones Fijas S.L.U.”

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 26 de Febrero del actual, siguiente:

“INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Licencia urbanística para conexión entre arquetas de la red de Jazztel con arquetas propias de Orange para dotar de infraestructura al tendido de cable de fibra óptica hasta la estación base de Orange AND5845/GR5845 a instancia de la mercantil Orange España Comunicaciones Fijas S.L.U.

#### ANTECEDENTES

I.- Con fecha 21.11.2022 y registro n.º 2022-E-RE-10947 Dña. XXXX en nombre y representación de la mercantil Orange España Comunicaciones Fijas S.L.U. solicita licencia urbanística para conexión entre arquetas de la red de Jazztel con arquetas propias de Orange para dotar de infraestructura al tendido de cable de fibra óptica hasta la estación base de Orange AND5845/GR5845 sito en calle XXXX de este municipio. A tal efecto, acompaña con la solicitud la siguiente documentación: Memoria Técnica redactada por el Ingeniero Técnico Industrial D. XXXX, Seguro de Responsabilidad Civil y Modelo colegial de designación de la dirección facultativa.

II.- Subsanas las deficiencias detectadas en la solicitud en anteriores informes técnicos, con fecha 2.02.2024 el Ingeniero informa favorablemente la concesión de la licencia urbanística solicita que condiciona al cumplimiento de lo siguiente:

1.- Previo al inicio de la actuación se deberá aportar a éste Ayuntamiento los nombramientos del Director de Obras y Coordinador de Seguridad y Salud de la Obra.

2.- Dada las características de municipio turístico que presenta Almuñécar, y dado que con las obras se van a afectar viales principales no se podrán ejecutar dichas obras en periodos de máxima afluencia de turismo al municipio, que se corresponden con Navidad, Semana Santa y desde el 15 de junio a 15 de septiembre.

3.- Con cinco días de antelación, se deberá informar tanto a policía local como a los servicios técnicos municipales, de cualquier actuación que suponga corte total o parcial del tráfico por necesidad de la obra, debiendo seguir las instrucciones que se den por parte de los servicios técnicos y policía para realizar dicha afección. El solicitante deberá garantizar la seguridad tanto a peatones como a vehículos, disponiendo los medios que sean necesarios para ello.

4.- La reposición de los pavimentos afectados se realizará con las mismas características de materiales, dimensiones, y calidades que los existentes. En el caso de las afecciones al pavimento de viales con tráfico, con objeto de delimitar el ancho de zanja deberán ejecutarse cortes rectos con máquina adecuada para la ejecución de los mismos, se deberá rellenar la zanja con zahorra compactada al 98% del ensayo próctor modificado y con capa de hormigón HM-20, que tendrá un espesor mínimo de 20 cm.. La reposición de la capa de rodadura, se ejecutará con aglomerado en caliente, con el mismo espesor que el de la capa existente. La junta entre el aglomerado existente y el repuesto se deberá de sellar con slurry.

5.- Una vez finalizadas las obras, deberá aportar certificado final de obras y justificación de la adecuada gestión de residuos realizada.

Fija una garantía de 6.200 euros.

III.- Consta en el expediente la liquidación de los tributos aplicables.

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 137.1, 140.3, 141

- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 291.m), 287.3, 299, 302
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LRBRL: arts. 21.1.q) y 21.3

SEGUNDA.- Las obras de que se trata (conexión entre arquetas para dotar de infraestructura para el tendido de cable de fibra óptica) están sujetas a licencia de obras, de conformidad con lo establecido en el art. 137.1 de la LISTA, en relación con el art. 291.m) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGL) y la Norma 1.1.1 del PGOU vigente.

TERCERA.- La solicitud de la licencia de obras cumple con lo previsto en el art. 299 del RGL y Norma 1.13 del PGOU vigente.

CUARTA.- Con arreglo a los arts. 140.3 de la LISTA y 302 del RGL, se ha emitido informe técnico favorable a la actuación por el Ingeniero Municipal con fecha 2.02.2024.

QUINTA.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de acuerdo con el art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el art. 287.3 del RGL.

SEXTA.- El acto de otorgamiento de licencia deberá fijar los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras conforme al art. 141 de la LISTA, así como los requisitos y términos en los que se podrá obtener prórroga de tales plazos. El incumplimiento de estos plazos podrá suponer la declaración de caducidad de dicha licencia con los efectos previstos en el citado precepto.

SÉPTIMA.- La competencia para el otorgamiento de la licencia corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el art. 21.1.q de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el art. 21.3 del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,

Se INFORMA FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia urbanística solicitada por la mercantil Orange España Comunicaciones Fijas S.L.U. para conexión entre arquetas de la red de Jazztel con arquetas propias de Orange para dotar de infraestructura al tendido de cable de fibra óptica hasta la estación base de Orange AND5845/GR5845 sito en calle XXXX de este municipio, conforme al Proyecto Técnico redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. XXXX

La licencia de obras se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Previo al inicio de la actuación se deberá aportar a éste Ayuntamiento los nombramientos del Director de Obras y Coordinador de Seguridad y Salud de la Obra.

2º.- Dada las características de municipio turístico que presenta Almuñécar, y dado que con las obras se van a afectar viales principales no se podrán ejecutar dichas obras en periodos de máxima afluencia de turismo al municipio, que se corresponden con Navidad, Semana Santa y desde el 15 de junio a 15 de septiembre.

3º.- Con cinco días de antelación, se deberá informar tanto a policía local como a los servicios técnicos municipales, de cualquier actuación que suponga corte total o parcial del tráfico por necesidad de la obra, debiendo seguir las instrucciones que se den por parte de los servicios técnicos y policía para realizar dicha afección. El solicitante deberá garantizar la seguridad tanto a peatones como a vehículos, disponiendo los medios que sean necesarios para ello.

4º.- La reposición de los pavimentos afectados se realizará con las mismas características de materiales, dimensiones, y calidades que los existentes.

En el caso de las afecciones al pavimento de viales con tráfico, con objeto de delimitar el ancho de zanja deberán ejecutarse cortes rectos con máquina adecuada para la ejecución de los mismos, se deberá rellenar la zanja con zahorra compactada al 98% del ensayo próctor modificado y con capa de hormigón HM-20, que tendrá un espesor mínimo de 20 cm.. La reposición de la capa de rodadura, se ejecutará con aglomerado en caliente, con el mismo espesor que el de la capa existente. La junta entre el aglomerado existente y el repuesto se deberá de sellar con slurry.

5°.- Una vez finalizadas las obras, deberá aportar certificado final de obras y justificación de la adecuada gestión de residuos realizada.”

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

Conceder la licencia urbanística solicitada por la mercantil Orange España Comunicaciones Fijas S.L.U. para conexión entre arquetas de la red de Jazztel con arquetas propias de Orange para dotar de infraestructura al tendido de cable de fibra óptica hasta la estación base de Orange AND5845/GR5845 sito en calle XXXX de este municipio, conforme al Proyecto Técnico redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. XXXX

La licencia de obras se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1°.- Previo al inicio de la actuación se deberá aportar a éste Ayuntamiento los nombramientos del Director de Obras y Coordinador de Seguridad y Salud de la Obra.

2°.- Dada las características de municipio turístico que presenta Almuñécar, y dado que con las obras se van a afectar viales principales no se podrán ejecutar dichas obras en periodos de máxima afluencia de turismo al municipio, que se corresponden con Navidad, Semana Santa y desde el 15 de junio a 15 de septiembre.

3°.- Con cinco días de antelación, se deberá informar tanto a policía local como a los servicios técnicos municipales, de cualquier actuación que suponga corte total o parcial del tráfico por necesidad de la obra, debiendo seguir las instrucciones que se den por parte de los servicios técnicos y policía para realizar dicha afección. El solicitante deberá garantizar la seguridad tanto a peatones como a vehículos, disponiendo los medios que sean necesarios para ello.

4°.- La reposición de los pavimentos afectados se realizará con las mismas características de materiales, dimensiones, y calidades que los existentes. En el caso de las afecciones al pavimento de viales con tráfico, con objeto de delimitar el ancho de zanja deberán ejecutarse cortes rectos con máquina adecuada para la ejecución de los mismos, se deberá rellenar la zanja con zahorra compactada al 98% del ensayo próctor modificado y con capa de hormigón HM-20, que tendrá un espesor mínimo de 20 cm.. La reposición de la capa de rodadura, se ejecutará con aglomerado en caliente, con el mismo espesor que el de la capa existente. La junta entre el aglomerado existente y el repuesto se deberá de sellar con slurry.

5°.- Una vez finalizadas las obras, deberá aportar certificado final de obras y justificación de la adecuada gestión de residuos realizada.

**5°.- Expediente 833/2019; Licencia urbanística al Modificado del Proyecto Básico y de Ejecución de dotación de ascensores en el edificio Álvarez.**

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

“VISTO el expte n° 833/2019, relativo a “Licencia urbanística al Modificado del Proyecto Básico y de Ejecución de dotación de ascensores en el edificio Álvarez.”

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 27 de Febrero del actual, siguiente:

#### “INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Licencia urbanística al Modificado del Proyecto Básico y de Ejecución de dotación de ascensores en el edificio Álvarez.

#### ANTECEDENTES

I.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24.04.2019 se concede a la CC.PP. del Edificio Álvarez licencia de obras para la instalación de cuatro ascensores en los edificios sitios en calle Ficus n.º 1, 3, 5 y 7 en el núcleo de La Herradura de este término municipal, conforme al Proyecto Básico redactado por el Arquitecto D. XXXX.

II.- Con fecha 26.09.2023 y registro n.º 2023-E-RE-10216 la citada comunidad presenta Modificado del Proyecto Básico y de Ejecución de dotación de ascensores en el edificio Álvarez redactado por los Arquitectos D. XXXX y Dña. XXXX, para la realización de obras del núcleo de ascensor en el bloque 7 para dar cumplimiento al AUTO 181/2022 del Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N° 1 de Almuñécar.

III.- Mediante Resolución del Concejal Delegado de Urbanismo de fecha 3.10.2023 se toma conocimiento de la declaración responsable parcial presentada por la CC.PP. Edificio Álvarez para la utilización de los ascensores ejecutados en los edificios sitios en calle Ficus n.º 1, 3 y 5 en el núcleo de La Herradura de este término municipal (Expte. 3332/2022).

IV.- Con fecha 26.01.2024 el Arquitecto Municipal informa favorablemente la concesión de la licencia solicitada.

No se fija garantía adicional a la ya depositada en el anterior expediente de licencia.

V.- Consta en el expediente la liquidación de los tributos aplicables.

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 140.3, 141
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 287.3, 298, 302, 303
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LRBRL: arts. 21.1.q) y 21.3

SEGUNDA.- El objeto del presente procedimiento consiste en otorgar licencia urbanística al Modificado del Proyecto Básico y de Ejecución de dotación de ascensores en el edificio Álvarez para la realización de obras del núcleo de ascensor en el bloque 7 para dar cumplimiento al AUTO 181/2022 del Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N° 1 de Almuñécar.

TERCERA.- Las alteraciones recogidas en el Modificado del proyecto presentado requieren nueva licencia que se tramitará conforme al procedimiento establecido en el art. 298 y siguientes del RGL.

CUARTA.- Con arreglo a los arts. 140.3 de la LISTA y 302 del RGL, se ha emitido informe técnico por el Arquitecto Municipal con fecha 26.01.2024 en que previo examen de las condiciones urbanísticas aplicables y una vez comprobada la documentación presentada manifiesta que procede conceder licencia.

QUINTA.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de acuerdo con el art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el art. 287.3 del RGL.

SEXTA.- El acto de otorgamiento de licencia deberá fijar los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras conforme al art. 141 de la LISTA, así como los requisitos y términos en los que se podrá obtener prórroga de tales plazos. El incumplimiento de estos plazos podrá suponer la declaración de caducidad de dicha licencia con los efectos previstos en el citado precepto.

SÉPTIMA.- La competencia para el otorgamiento de la licencia corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el art. 21.1.q de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el art. 21.3 del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,

Se INFORMA FAVORABLEMENTE la concesión de licencia de obras solicitada por la CC.PP. del Edificio Álvarez para la instalación de ascensor en el Bloque 7 del edificio Álvarez, sito en calle Ficus, en el núcleo de La Herradura de este término municipal, conforme al Modificado del Proyecto Básico y de Ejecución de dotación de ascensores en el edificio Álvarez redactado por los Arquitectos D. XXXX y Dña. XXXX.

La licencia de obras se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Previamente al inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

- Modelos municipal y colegial de designación de la dirección facultativa.
- Modelo colegial de designación del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra.
- Declaración del contratista

2º.- De conformidad con el art. 13 de la Ordenanza municipal reguladora de la intervención en materia de licencias urbanísticas, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- El inicio de obras no podrá exceder del plazo que se establezca en la licencia o como mínimo un año.
- La finalización de las obras será en un plazo máximo de tres años, salvo que se especifique un plazo inferior en la licencia.
- Se podrá solicitar prórroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

3º.- Como medida de información y publicidad, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada, de conformidad con el art. 143 LISTA, el art. 313 RGL y el art. 15 de la Ordenanza municipal habrá de instalarse un panel con las características que en ésta última se definen y como mínimo la siguiente información:

- Emplazamiento de la obra.
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietarios del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- Número de expediente y fecha de la licencia.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.



- Fecha de inicio y terminación de las obras

4º.- De conformidad con el art. 303 del RGL la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo Urbano  
Calificación urbanística: Residencial Intensiva 10  
Finalidad y uso de la actuación: Instalación de Ascensor en Edificio existente  
Presupuesto de ejecución material: 2.274,67 €, (dos mil doscientos setenta y cuatro euros con sesenta y siete céntimos).  
Situación y emplazamiento de las obras: calle Ficus núm. 7, Almuñécar (Granada).  
Identificación catastral: 4256004VF3645E  
Nombre o razón social del promotor: Comunidad de Propietarios Edificio Álvarez.  
Técnico autor del proyecto: XXXX y XXXX, Arquitectos.  
Dirección facultativa de las obras:  
Director de obra: XXXX y XXXX, Arquitectos  
Director de ejecución de obra: No designado  
Plazos: de conformidad con el Art. 13 de la Ordenanza Municipal, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

Inicio de las obras: 12 meses.

Finalización de las obras: 36 meses.

Prórroga: sí, por una única vez a instancia justificada del titular.

6º.- De conformidad con el art. 140 de la LISTA las coordenadas georreferenciadas de la superficie ocupada por la edificación son:

### **Coordenadas UTM 30 Ascensor bloque 7**

PUNTO	COORD. X	COORD. Y
P1	434105.4889	4065399.7771
P2	434104.3212	4065398.7215
P3	434104.7782	4065398.2928
P4	434105.4929	4065397.4297
P5	434107.1258	4065395.5182
P6	434107.8816	4065394.8949
P7	434107.7011	4065394.6760
P8	434111.3065	4065391.3452
P9	434112.2999	4065392.2432
P10	434106.6585	4065398.4834

”

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

Conceder la licencia de obras solicitada por la CC.PP. del Edificio Álvarez para la instalación de ascensor en el Bloque 7 del edificio Álvarez, sito en calle Ficus, en el núcleo de La Herradura de este término municipal, conforme al Modificado del Proyecto Básico y de Ejecución de dotación de ascensores en el edificio Álvarez redactado por los Arquitectos D. XXXX y Dña. XXXX.

La licencia de obras se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Previamente al inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

- Modelos municipal y colegial de designación de la dirección facultativa.
- Modelo colegial de designación del Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra.
- Declaración del contratista

2º.- De conformidad con el art. 13 de la Ordenanza municipal reguladora de la intervención en materia de licencias urbanísticas, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- El inicio de obras no podrá exceder del plazo que se establezca en la licencia o como mínimo un año.
- La finalización de las obras será en un plazo máximo de tres años, salvo que se especifique un plazo inferior en la licencia.
- Se podrá solicitar prórroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

3º.- Como medida de información y publicidad, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada, de conformidad con el art. 143 LISTA, el art. 313 RGL y el art. 15 de la Ordenanza municipal habrá de instalarse un panel con las características que en ésta última se definen y como mínimo la siguiente información:

- Emplazamiento de la obra.
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietarios del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- Número de expediente y fecha de la licencia.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- Fecha de inicio y terminación de las obras

4º.- De conformidad con el art. 303 del RGL la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo Urbano

Calificación urbanística: Residencial Intensiva 10

Finalidad y uso de la actuación: Instalación de Ascensor en Edificio existente

Presupuesto de ejecución material: 2.274,67 €, (dos mil doscientos setenta y cuatro euros con sesenta y siete céntimos).

Situación y emplazamiento de las obras: calle Ficus núm. 7, Almuñécar (Granada).

Identificación catastral: 4256004VF3645E

Nombre o razón social del promotor: Comunidad de Propietarios Edificio Álvarez.

Técnico autor del proyecto: XXXX y XXXX, Arquitectos.

Dirección facultativa de las obras:

Director de obra: XXXX y XXXX, Arquitectos

Director de ejecución de obra: No designado

Plazos: de conformidad con el Art. 13 de la Ordenanza Municipal, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

Inicio de las obras: 12 meses.

Finalización de las obras: 36 meses.

Prórroga: sí, por una única vez a instancia justificada del titular.

6°.- De conformidad con el art. 140 de la LISTA las coordenadas georreferenciadas de la superficie ocupada por la edificación son:

### **Coordenadas UTM 30 Ascensor bloque 7**

PUNTO	COORD. X	COORD. Y
P1	434105.4889	4065399.7771
P2	434104.3212	4065398.7215
P3	434104.7782	4065398.2928
P4	434105.4929	4065397.4297
P5	434107.1258	4065395.5182
P6	434107.8816	4065394.8949
P7	434107.7011	4065394.6760
P8	434111.3065	4065391.3452
P9	434112.2999	4065392.2432
P10	434106.6585	4065398.4834

#### **6°.- Expediente 6748/2020; Licencia urbanística para ejecución de almacén a instancia de D. XXXX**

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

"VISTO el expte n° 6748/2020, relativo a "Licencia urbanística para ejecución de almacén a instancia de D. XXXX"

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 27 de Febrero del actual, siguiente:

#### "INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Licencia urbanística para ejecución de almacén a instancia de D. XXXX.

#### ANTECEDENTES

I.- Con fecha 28.07.2020 y registro de entrada n° 2020-E-RE-3980 D. XXXX solicita licencia urbanística para ejecución de almacén en la XXXX de este término municipal. A tal efecto, acompaña con la solicitud la siguiente documentación: Proyecto Básico y de Ejecución de almacén agropecuario redactado por la Arquitecta Dña. XXXX, Modelo municipal de designación de la dirección facultativa y, Certificado de la Comunidad de Regantes Pozo Los Hoyos de Morales.

II.- Con fecha 2.12.2020 el Delineante Municipal informa lo siguiente:

*"Que visto y examinado el expediente de referencia y habiendo girado visita al efecto de la ubicación de los Viales Municipales, pongo de manifiesto:*

*- NO AFECTA A NINGÚN VIAL O CAMINO PÚBLICO POR TANTO NO PROCEDE ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA. (SITUACIÓN P.G.O.U 87).*

*- SE DEBERÁN DE RESPETAR LOS RETRANQUEOS QUE SE GRAFÍAN EN EL PLANO N° 1 DEL PROYECTO TÉCNICO APORTADO PARA LA LICENCIA DE OBRAS. (Anexo Plano Proyecto N°1)."*

III.- Subsanadas las deficiencias detectadas en la solicitud en anterior informe técnico, con fecha 31.10.2022 la Arquitecta Técnica Municipal informa favorablemente la licencia solicitada y su remisión a la Delegación Territorial de Medio Ambiente para su autorización preceptiva pues la parcela se encuentra en zona de policía del dominio público hidráulico del Barranco del Lobo.

IV.- Con fecha 29.09.2023 y registro n.º 2023-E-RC-8069 tiene entrada Requerimiento de la Delegación Territorial de Granada de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de subsanación por parte del interesado de la documentación presentada.

Este requerimiento se notifica a Dña. XXXX en fecha 4.10.2023.

V.- Con fecha 8.01.2024 y registro n.º 2024-E-RC-229 tiene entrada Resolución de la Delegación Territorial de Granada de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en virtud de la cual se tiene por desistido a D. XXXX en su pretensión de construir un nave almacén en la XXXX del término municipal de Almuñécar, en la zona de policía del Barranco del Lobo.

Dicha resolución se notifica a Dña. XXXX en fecha 17.01.2024.

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- De acuerdo con lo establecido en el art. 299.2 del RGL los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones, concesiones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones Públicas. No podrán otorgarse licencias condicionadas a su futura obtención.

En el caso que nos ocupa, es preceptiva la autorización de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural puesto que la parcela en la que se pretende construir el almacén se encuentra en zona de policía del Barranco del Lobo.

Pese a que se requirió al interesado la subsanación de la solicitud en fecha 4.10.2023, hizo caso omiso a dicho requerimiento dando lugar a la emisión de una Resolución por parte de la Administración autonómica teniéndolo por desistido, por tanto, como quiera que no cuenta con la preceptiva autorización, procede denegar la licencia solicitada.

SEGUNDA.- La competencia para resolver la licencia corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el art. 21.1.q de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el art. 21.3 del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, SE PROPONE:

1º.- Denegar la licencia urbanística solicitada por D. XXXX para ejecución de almacén agropecuario en la XXXX de este término municipal.

2º.- Notificar la presente resolución al interesado con indicación del régimen de recursos aplicable."

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

PRIMERO. Denegar la licencia urbanística solicitada por D. XXXX para ejecución de almacén agropecuario en la XXXX de este término municipal.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución al interesado con indicación del régimen de recursos aplicable.

**7º.- Expediente 6703/2023; Licencia de obras para ejecución de vivienda unifamiliar con piscina y garaje a instancia de D. XXXX.**

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

"VISTO el expte n° 6703/2023, relativo a "Licencia de obras para ejecución de vivienda unifamiliar con piscina y garaje a instancia de D. XXXX."

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 27 de Febrero del actual, siguiente:

"INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Licencia de obras para ejecución de vivienda unifamiliar con piscina y garaje a instancia de D. XXXX.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 15.06.2023 y registro n.º 2023-E-RE-6805 D. XXXX solicita licencia urbanística para ejecución de vivienda unifamiliar con piscina y garaje en la XXXX en el núcleo de La Herradura de este término municipal. A tal efecto, adjunta con la solicitud la siguiente documentación: Proyecto Básico de vivienda unifamiliar, garaje y piscina redactado por el Arquitecto D. XXXX, Declaración del constructor y, Modelo municipal de designación de la dirección facultativa.

II.- Con fecha 6.07.2023 el Delineante Municipal informa lo siguiente:

*"Que visto y examinado el expediente de referencia en el que se solicita la Alineación de los viales públicos de Almuñécar que colindan con la parcela y habiendo girado visita al efecto de comprobación sobre la ubicación de este, pongo de manifiesto:*

*• Se procede a fijar Alineación del vial N.º 150, condicionado a que, SE DEBERÁ DE RESPETAR Y ALINEARSE A LA ALINEACIÓN DE MURO EXISTENTE Y A LOS PUNTOS APORTADOS, según Plan Viario y Alineaciones del P.G.O.U. de Almuñécar. (ANEXO PUNTOS ALINEACIÓN, ANEXO FOTOGRÁFICO, ANEXO PLANO DE ALINEACIÓN).*

*Límite de Parcela a vial público, 34.07M/L."*

III.- Con fecha 13.02.2024 la Arquitecta Municipal informa favorablemente la licencia de obras solicitada y fija una garantía de 3.500 euros.

En cuanto a la urbanización, en caso de desperfectos en la vía pública, el acabado será de 4 cm de mezcla bituminosa en caliente AC 16 SURF poniendo a cota las arquetas existentes o bien fresando 3 cm el firme existente. Si los desperfectos se realizan en la acera existente se repondrá la misma siguiendo las características y calidades de la existente.

IV.- Consta en el expediente la liquidación de los tributos aplicables.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La legislación aplicable es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 137.1, 140.3, 141
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 291.e), 287.3, 299, 302, 303
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LRBRL: arts. 21.1.q) y 21.3

SEGUNDA.- Las obras de que se trata (vivienda unifamiliar aislada con piscina y garaje) están sujetas a licencia de obras, de conformidad con lo

establecido en el art. 137.1 de la LISTA, en relación con el art. 291.e) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGL) y la Norma 1.1.1 del PGOU vigente.

TERCERA.- La solicitud de la licencia de obras cumple con lo previsto en el art. 299 del RGL y Norma 1.13 del PGOU vigente.

CUARTA.- Con arreglo a los arts. 140.3 de la LISTA y 302 del RGL, se ha emitido informe técnico por la Arquitecta Municipal con fecha 13.02.2024 en que previo examen de las condiciones urbanísticas aplicables y una vez comprobada la documentación presentada manifiesta que procede conceder licencia.

QUINTA.- Tal y como establece el art. 303 del RGL la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- c) Presupuesto de ejecución material.
- d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.
- e) Nombre o razón social del promotor.
- f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.
- g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.

La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

SEXTA.- Conforme al art. 140.3 *in fine* de la LISTA en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida

SÉPTIMA.- La licencia se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, de acuerdo con el art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y el art. 287.3 del RGL.

OCTAVA.- El acto de otorgamiento de licencia deberá fijar los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras conforme al art. 141 de la LISTA, así como los requisitos y términos en los que se podrá obtener prórroga de tales plazos. El incumplimiento de estos plazos podrá suponer la declaración de caducidad de dicha licencia con los efectos previstos en el citado precepto.

NOVENA.- La competencia para el otorgamiento de la licencia corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el art. 21.1.q de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el art. 21.3 del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,

Se INFORMA FAVORABLEMENTE la concesión de la licencia de obras solicitada por D. XXXX para ejecución de vivienda unifamiliar con piscina y garaje en la XXXX en el núcleo de La Herradura de este término municipal, conforme al Proyecto Básico de vivienda unifamiliar, garaje y piscina redactado por el Arquitecto D. XXXX,

La licencia de obras se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Previamente al inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

- Proyecto de ejecución visado
- Declaración de concordancia del proyecto de ejecución con el básico autorizado por licencia que igualmente deberá contar con visado colegial.
- Modelos municipal y colegial de designación de la dirección facultativa.
- Modelo colegial de designación del Director de Obra.
- Declaración del constructor.

2º.- El comienzo de las obras requerirá comunicación previa al ayuntamiento con al menos diez días de antelación, de acuerdo con el art. 138.6 de la LISTA.

3º.- De conformidad con el art. 13 de la Ordenanza municipal reguladora de la intervención en materia de licencias urbanísticas, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- El inicio de obras no podrá exceder del plazo que se establezca en la licencia o como mínimo un año.
- La finalización de las obras será en un plazo máximo de tres años, salvo que se especifique un plazo inferior en la licencia.
- Se podrá solicitar prórroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

4º.- Como medida de información y publicidad, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada, de conformidad con el art. 143 LISTA, el art. 313 RGL y el art. 15 de la Ordenanza municipal habrá de instalarse un panel con las características que en ésta última se definen y como mínimo la siguiente información:

- Emplazamiento de la obra.
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietarios del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- Número de expediente y fecha de la licencia.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- Fecha de inicio y terminación de las obras

5º.- De conformidad con el art. 303 del RGL la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo Urbano

Calificación urbanística: RE V. Residencial extensiva cinco.

Finalidad de la actuación y uso: Vivienda unifamiliar aislada con garaje y piscina.

Presupuesto de ejecución material: 236.167,80 € (doscientos treinta y seis ciento sesenta y siete euros con ochenta céntimos).

Situación y emplazamiento de las obras: XXXX La Herradura

Identificación catastral: 1772121VF3617B0000YZ

Nombre o razón social del promotor: D. XXXX

Técnico autor del proyecto: D. XXXX. Arquitecto.

Dirección facultativa de las obras: Director de obra: -----

Director de ejecución de las obras: ----

Plazos: de conformidad con el Art. 13 de la Ordenanza Municipal, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

Inicio de las obras: 12 meses.

Finalización de las obras: 36 meses.

Prórroga: sí, por una única vez a instancia justificada del titular.

6º.- Se deberá cumplir con la alineación fijada por el Delineante Municipal en fecha 6.07.2023.

7º.- De conformidad con el art. 140 de la LISTA se transcriben las coordenadas UTM de la superficie ocupada por la edificación:

COORDENADAS UTM ETRS89 30N PARCELA 1772121VF3617B	
1 X=431558.50	Y=4067152.96
2 X=431571.42	Y=4067131.74
3 X=431576.04	Y=4067125.98
4 X=431552.57	Y=4067108.61
5 X=431551.63	Y=4067109.76
6 X=431528.02	Y=4067134.65
7 X=431558.50	Y=4067152.96

COORDENADAS UTM ETRS89 30N UBICACION DE GARAJE PROYECTADO	
1 X=431554.91	Y=4067128.91
2 X=431549.62	Y=4067125.67
3 X=431553.82	Y=4067118.83
4 X=431559.11	Y=4067122.08
5 X=431554.91	Y=4067128.91

COORDENADAS UTM ETRS89 30N UBICACION DE VIVIENDA PROYECTADA	
1 X=431557.21	Y=4067147.66
2 X=431546.97	Y=4067141.37
3 X=431549.94	Y=4067136.56
4 X=431554.21	Y=4067139.15
5 X=431557.25	Y=4067134.21
6 X=431555.53	Y=4067133.15
7 X=431558.51	Y=4067128.32
8 X=431565.33	Y=4067132.51
9 X=431562.37	Y=4067137.33
10 X=431561.51	Y=4067136.82
11 X=431557.87	Y=4067142.76
12 X=431559.56	Y=4067143.82
13 X=431557.21	Y=4067147.66

8º.- En cuanto a la urbanización, en caso de desperfectos en la vía pública, el acabado será de 4 cm de mezcla bituminosa en caliente AC 16 SURF poniendo a cota las arquetas existentes o bien fresando 3 cm el firme existente. Si los desperfectos se realizan en la acera existente se repondrá la misma siguiendo las características y calidades de la existente."

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

Conceder la licencia de obras solicitada por D. XXXX para ejecución de vivienda unifamiliar con piscina y garaje en la XXXX en el núcleo de La Herradura de este término municipal, conforme al Proyecto Básico de vivienda unifamiliar, garaje y piscina redactado por el Arquitecto D. XXXX,

La licencia de obras se otorga condicionada al cumplimiento de lo siguiente:

1º.- Previamente al inicio de las obras se deberá presentar la siguiente documentación:

- Proyecto de ejecución visado
- Declaración de concordancia del proyecto de ejecución con el básico autorizado por licencia que igualmente deberá contar con visado colegial.
- Modelos municipal y colegial de designación de la dirección facultativa.



- Modelo colegial de designación del Director de Obra.
- Declaración del constructor.

2º.- El comienzo de las obras requerirá comunicación previa al ayuntamiento con al menos diez días de antelación, de acuerdo con el art. 138.6 de la LISTA.

3º.- De conformidad con el art. 13 de la Ordenanza municipal reguladora de la intervención en materia de licencias urbanísticas, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

- El inicio de obras no podrá exceder del plazo que se establezca en la licencia o como mínimo un año.
- La finalización de las obras será en un plazo máximo de tres años, salvo que se especifique un plazo inferior en la licencia.
- Se podrá solicitar prórroga por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados.

4º.- Como medida de información y publicidad, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada, de conformidad con el art. 143 LISTA, el art. 313 RGL y el art. 15 de la Ordenanza municipal habrá de instalarse un panel con las características que en ésta última se definen y como mínimo la siguiente información:

- Emplazamiento de la obra.
- Promotor de la obra.
- Denominación descriptiva de la obra.
- Propietarios del solar o de los terrenos.
- Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- Número de expediente y fecha de la licencia.
- Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- Fecha de inicio y terminación de las obras

5º.- De conformidad con el art. 303 del RGL la resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar los siguientes extremos:

Clasificación urbanística: Suelo Urbano

Calificación urbanística: RE V. Residencial extensiva cinco.

Finalidad de la actuación y uso: Vivienda unifamiliar aislada con garaje y piscina.

Presupuesto de ejecución material: 236.167,80 € (doscientos treinta y seis ciento sesenta y siete euros con ochenta céntimos).

Situación y emplazamiento de las obras: XXXX La Herradura

Identificación catastral: 1772121VF3617B0000YZ

Nombre o razón social del promotor: D. XXXX

Técnico autor del proyecto: D. XXXX. Arquitecto.

Dirección facultativa de las obras: Director de obra: -----

Director de ejecución de las obras: ----

Plazos: de conformidad con el Art. 13 de la Ordenanza Municipal, los plazos que afectan a las licencias, a contar desde su concesión, son los siguientes:

Inicio de las obras: 12 meses.

Finalización de las obras: 36 meses.

Prórroga: sí, por una única vez a instancia justificada del titular.

6º.- Se deberá cumplir con la alineación fijada por el Delineante Municipal en fecha 6.07.2023.

7º.- De conformidad con el art. 140 de la LISTA se transcriben las coordenadas UTM de la superficie ocupada por la edificación:

COORDENADAS UTM ETRS89 30N PARCELA 1772121VF3617B	
1X=431558.50	Y=4067152.96
2X=431571.42	Y=4067131.74
3X=431576.04	Y=4067125.98
4X=431552.57	Y=4067108.61
5X=431551.63	Y=4067109.76
6X=431528.02	Y=4067134.65
7X=431558.50	Y=4067152.96

COORDENADAS UTM ETRS89 30N UBICACION DE GARAJE PROYECTADO	
1X=431554.91	Y=4067128.91
2X=431549.62	Y=4067125.67
3X=431553.82	Y=4067118.83
4X=431559.11	Y=4067122.08
5X=431554.91	Y=4067128.91

COORDENADAS UTM ETRS89 30N UBICACION DE VIVIENDA PROYECTADA	
1X=431557.21	Y=4067147.66
2X=431546.97	Y=4067141.37
3X=431549.94	Y=4067136.56
4X=431554.21	Y=4067139.15
5X=431557.25	Y=4067134.21
6X=431555.53	Y=4067133.15
7X=431558.51	Y=4067128.32
8X=431565.33	Y=4067132.51
9X=431562.37	Y=4067137.33
10X=431561.51	Y=4067136.82
11X=431557.87	Y=4067142.76
12X=431559.56	Y=4067143.82
13X=431557.21	Y=4067147.66

8°.- En cuanto a la urbanización, en caso de desperfectos en la vía pública, el acabado será de 4 cm de mezcla bituminosa en caliente AC 16 SURF poniendo a cota las arquetas existentes o bien fresando 3 cm el firme existente. Si los desperfectos se realizan en la acera existente se repondrá la misma siguiendo las características y calidades de la existente.

**8°.- Expediente 2000/2023; Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a instancia de Dña. XXXX.**

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

"VISTO el expte n° 2000/2023, relativo a "Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a instancia de Dña. XXXX."

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 20 de Febrero del actual, siguiente:

"INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a instancia de Dña. XXXX.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 23.11.2022 y registro n.° 2022-E-RE-11031 Dña. XXXX solicita licencia de ocupación de la vivienda sita en calle XXXX en el núcleo de La Herradura de este término municipal. A tal efecto, adjunta con la solicitud la siguiente documentación: Certificado Técnico redactado por el Arquitecto Técnico D. XXXX, Facturas de agua y luz, Nota simple informativa de la vivienda y de los lavaderos 2 a 5 sitios en la planta tercera del edificio, Recibo de IBI y Certificación catastral descriptiva y gráfica de la vivienda y los lavaderos.

II.- Con fecha 25.11.2022 el Encargado del Servicio de Inspección de Obras informa que consultados los expedientes de disciplina urbanística incoados desde el año 2.000 hasta el día de la fecha, se comprueba que actualmente no existe ninguno en trámite en las referencias catastrales indicadas, ni a nombre de la Sra. XXXX ni al del Sr. XXXX, referente a dicho inmueble.

III.- Con fecha 15.12.2022 la Arquitecta Técnica Municipal informa desfavorable la licencia solicitada porque se ha ampliado la vivienda a la planta situada por encima de la altura permitida y además se ha cubierto parte de la terraza (Expte. 9681/2022).

IV.- Con fecha 12.01.2023 y registro n.º 2023-E-RE-526 Dña. XXXX solicita el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de la citada vivienda.

Y, con fecha 13.04.2023 y registro n.º 2023-E-RE-4330 presenta Declaración responsable suscrita por el técnico redactor del informe técnico y la promotora.

V.- Con fecha 10.01.2023 la Arquitecta Municipal informa que procede declarar en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación al inmueble sito en calle XXXX en el núcleo de la Herradura de este término municipal.

VI.- Consta en el expediente la liquidación de los tributos aplicables.

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La normativa que resulta de aplicación es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 173 a 175
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 404 a 410
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL: art. 21.1.s) y art. 21.3
- Ordenanza Municipal de Intervención en materia de licencias urbanísticas y actividades: Anexo I.

SEGUNDA.- Según se ha podido comprobar y así lo certifica el técnico redactor del documento técnico presentado, la vivienda sita en la planta segunda del edificio se ha unido mediante una escalera interior a los lavaderos sitos en la planta tercera del mismo, cambiando el uso de los mismos a residencial. Estas obras se realizaron en el año 1.997.

El inmueble objeto de declaración de asimilado a fuera de ordenación se identifica con cinco fincas registrales cuales son: a) la vivienda, identificada como piso segundo letra C en planta segunda del edificio, finca registral n.º 30715; b) habitación destinada a lavadero n.º 2 situada en la planta tercera, finca registral n.º 30.719; c) habitación destinada a lavadero n.º 3 situada en la planta tercera, finca registral n.º 30.721; d) habitación destinada a lavadero n.º 4 situada en la planta tercera, finca registral n.º 30.723; y, e) habitación destinada a lavadero n.º 5 situada en la planta tercera, finca registral n.º 30.725.

Según la información catastral, la finca con referencia 3959010VF3635H0014IF destinada a vivienda, cuenta con una superficie total de 97 m<sup>2</sup>. En cuanto a los lavaderos catastralmente solo aparece una referencia catastral, 3959010VF3635H0012OG, con una superficie de 42 m<sup>2</sup>.

La vivienda que se declara en situación de asimilado a fuera de ordenación será la resultante de la agregación de la vivienda situada en planta segunda, finca registral 30.715, con los lavaderos cambiados su uso a vivienda que se corresponden con las fincas registrales 30.719, 30.721, 30.723 y 30.725. La superficie construida interior total de la misma es de 118,21 m<sup>2</sup> con una cuota de participación de 11,86%.

Sobre la conformidad de la vivienda con el planeamiento vigente, la técnico municipal ha informado que los lavaderos convertidos en vivienda están situados por encima de la altura permitida en el planeamiento vigente y por consiguiente no pueden destinarse a usos vivideros, por tanto, el cambio de uso a vivienda efectuado en los mismos no es legalizable y tampoco procede adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y territorial porque ha pasado el plazo de 6 años establecido en el art. 153.1 de la

LISTA y, no encontrándose el solar en el que se emplaza la misma en ninguno de los supuestos contemplados en el art. 153.2 del citado texto legal, procedería el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación establecido en el art. 173 de dicho texto legal.

El régimen asimilado a fuera de ordenación consiste en la regularización administrativa y jurídica de las construcciones edificadas sin licencia municipal o contraviniendo las determinaciones de la misma, respecto de las cuales ha caducado la facultad administrativa de reacción disciplinaria de conformidad con lo establecido en el art. 173 de la LISTA que dice que:

*"Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación."*

Se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones.

En definitiva, el régimen de asimilado a fuera de ordenación, se refiere a construcciones clandestinas o ilegales desde el momento de su nacimiento, que han quedado inmunes a la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada por el mero transcurso del tiempo.

TERCERA.- Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación conforme al procedimiento establecido en los arts. 408 y 409 del RGL, solo podrán autorizarse obras de conservación, reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística (art. 410.4).

Este restrictivo régimen se justifica en el espíritu que según una amplia jurisprudencia (por todas, *Sentencia del Tribunal Supremo de 7.04.2000*) subyace en la regulación general de las situaciones de fuera de ordenación -legal y asimilada-, y que es el de la congelación de la edificación hasta su extinción natural, es decir, son edificaciones cuya existencia es tolerada pero cuyo destino natural es el de desaparecer para ser sustituidas, en su caso, por otras que se ajusten al planeamiento.

En tal sentido, afirma el Tribunal Supremo en *Sentencia de 29.06.2001* que *"...lo construido sin licencia y en contra de la normativa urbanística puede considerarse como fuera de ordenación en el sentido de que no se ajusta a la legalidad urbanística, pero su régimen se debe diferenciar del supuesto de hecho previsto en el artículo 60.1 del TRLS en que las obras eran ya ilegales en el momento mismo en que se estaban llevando a cabo, por lo que el transcurso del plazo de cuatro años desde la ejecución de las obras sin licencia o contrarias al planeamiento impide al Ayuntamiento la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 184.3 TRLS, pero no otorga al propietario de las mismas otras facultades que las inherentes al mantenimiento de la situación creada, esto es la de oponerse a cualquier intento de demolición de lo construido o de la privación del uso que de hecho está disfrutando..."*.

CUARTA.- La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado que no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. El acto administrativo deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado

QUINTA.- De acuerdo con el art. 410.7 del RGL la declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

SEXTA.- La solicitud de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación en cuanto a contenido y documentación aportada se ha ajustado a lo establecido en el art. 406 del RGL, y Anexo I de la Ordenanza municipal de intervención en materia de licencias urbanísticas y de actividades.

Igualmente, el procedimiento cuenta con informe técnico favorable en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 408.4 de dicho texto legal.

Dicha resolución del procedimiento se deberá ajustar a lo previsto en el art. 409 del RGL.

SÉPTIMA.- La competencia para dictar la resolución por la que se otorgue el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación le corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el art. 21.1.s de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el art. 21.3 del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello,

A la vista de lo anterior, se INFORMA FAVORABLEMENTE la solicitud presentada por Dña. XXXX y, en consecuencia, de conformidad con lo establecido en el art. 409 del RGL, procede reconocer en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a la vivienda sita en calle XXXX en el núcleo de La Herradura de este término municipal, con referencias catastrales 3959010VF3635H0014IF y 3959010VF3635H00120G e identificaciones registrales 30.715, 30.719, 30.721, 30.723 y 30.725 de Almuñécar. La superficie construida interior es de 118,21 m<sup>2</sup> y su cuota de participación de 11,86%.

1º.- Sobre dicha vivienda ha transcurrido el plazo de 6 años establecido en el art. 153.1 de la LISTA para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico infringido.

2º.- Según se certifica por el Arquitecto Técnico D. XXXX en la documentación presentada, la vivienda es apta para el uso al que se destina reuniendo las condiciones necesarias de solidez y seguridad.

3º.- Sobre la referida vivienda solo podrán autorizarse obras de conservación, reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el art. 410.4 del RGL.

4º.- La vivienda no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, no ha sido necesario ordenar la ejecución de obras para cumplir con los requisitos del art. 407 del RGL.

5º.- La vivienda cuenta con los servicios de abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico conectados a redes públicas.

6º.- No consta en estos archivos la existencia de procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

7º.- Del acuerdo que se adopte, se expida certificación que se remita al Registro de la Propiedad para que quede constancia mediante nota marginal en la hoja registral correspondiente a la finca objeto de la declaración de asimilado a fuera de ordenación al amparo de lo dispuesto en el art. 410.7 del RGL y el art. 174.6 de la LISTA."

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

Reconocer en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a la vivienda sita en calle XXXX en el núcleo de La Herradura de este término municipal, con referencias catastrales 3959010VF3635H0014IF y 3959010VF3635H0012OG e identificaciones registrales 30.715, 30.719, 30.721, 30.723 y 30.725 de Almuñécar. La superficie construida interior es de 118,21 m<sup>2</sup> y su cuota de participación de 11,86%.

1º.- Sobre dicha vivienda ha transcurrido el plazo de 6 años establecido en el art. 153.1 de la LISTA para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico infringido.

2º.- Según se certifica por el Arquitecto Técnico D. XXXX en la documentación presentada, la vivienda es apta para el uso al que se destina reuniendo las condiciones necesarias de solidez y seguridad.

3º.- Sobre la referida vivienda solo podrán autorizarse obras de conservación, reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el art. 410.4 del RGL.

4º.- La vivienda no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, no ha sido necesario ordenar la ejecución de obras para cumplir con los requisitos del art. 407 del RGL.

5º.- La vivienda cuenta con los servicios de abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico conectados a redes públicas.

6º.- No consta en estos archivos la existencia de procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

7º.- Del acuerdo que se adopte, se expida certificación que se remita al Registro de la Propiedad para que quede constancia mediante nota marginal en la hoja registral correspondiente a la finca objeto de la declaración de asimilado a fuera de ordenación al amparo de lo dispuesto en el art. 410.7 del RGL y el art. 174.6 de la LISTA.

**9º.- Expediente 8967/2022; Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a instancia de Dña. XXXX.**

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

"VISTO el expte n° 8967/2022, relativo a "Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a instancia de Dña. XXXX."

VISTO el Informe Jurídico Municipal emitido al respecto en fecha 20 de Febrero del actual, siguiente:

#### "INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación a instancia de Dña. XXXX.

#### ANTECEDENTES

I.- Con fecha 25.10.2022 y registro n.º 2022-E-RE-9982 Dña. XXXX solicita el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de la

vivienda y anexos (dos almacenes y un depósito) emplazados en XXXX de este término municipal. A tal efecto, acompaña con la solicitud la siguiente documentación: Informe técnico redactado por el Arquitecto Técnico D. XXXX, Nota simple informativa registral de la finca, Consulta gráfica y descriptiva catastral y, Análisis del agua.

II.- Con fecha 26.10.2022 el Encargado del Servicio de Inspección de Obras informa que consultados los expedientes de disciplina urbanística incoados desde el año 2.000 hasta el día de la fecha, se comprueba que actualmente no existe ninguno en trámite en la referencia catastral indicada, ni a nombre de la Sra. XXXX ni al del otro titular registral D. XXXX, referente a dicho inmueble.

III.- Con fecha 24.01.2024 la Arquitecta Municipal informa que procede declarar en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a la vivienda y anexos (dos almacenes y un depósito) emplazados en XXXX de este término municipal.

IV.- Consta en el expediente la liquidación de los tributos aplicables.

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La normativa que resulta de aplicación es la siguiente:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 173 a 175
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 404 a 410
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL: art. 21.1.s) y art. 21.3
- Ordenanza Municipal de Intervención en materia de licencias urbanísticas y actividades: Anexo I.

SEGUNDA.- Según informa el técnico redactor del documento técnico presentado, la fecha de terminación de la vivienda y otras construcciones es anterior a 2008, así lo acredita mediante ortofotos de septiembre de 2008 aportadas.

Sobre la conformidad de la vivienda con el planeamiento vigente, la técnico municipal ha informado que aunque la parcela en la que se emplaza cumple la unidad mínima de cultivo, la edificación no cumple los requisitos mínimos exigidos para considerarla una vivienda no vinculada al uso agrícola de la finca y por tanto no es posible su legalización en ninguno de los casos recogidos en la legislación vigente.

No proceder adoptar tampoco medidas de protección de la legalidad urbanística y territorial porque ha pasado el plazo de 6 años establecido en el art. 153.1 de la LISTA y, no encontrándose la parcela en la que se emplazan las edificaciones en ninguno de los supuestos contemplados en el art. 153.2 del citado texto legal, procedería el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación establecido en el art. 173 de dicho texto legal.

El régimen asimilado a fuera de ordenación consiste en la regularización administrativa y jurídica de las construcciones edificadas sin licencia municipal o contraviniendo las determinaciones de la misma, respecto de las cuales ha caducado la facultad administrativa de reacción disciplinaria de conformidad con lo establecido en el art. 173 de la LISTA que dice que:

*"Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea su uso, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación."*

Se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones.

En definitiva, el régimen de asimilado a fuera de ordenación, se refiere a construcciones clandestinas o ilegales desde el momento de su nacimiento, que han quedado inmunes a la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada por el mero transcurso del tiempo.

TERCERA.- Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación conforme al procedimiento establecido en los arts. 408 y 409 del RGL, solo podrán autorizarse obras de conservación, reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística (art. 410.4).

Este restrictivo régimen se justifica en el espíritu que según una amplia jurisprudencia (por todas, *Sentencia del Tribunal Supremo de 7.04.2000*) subyace en la regulación general de las situaciones de fuera de ordenación -legal y asimilada-, y que es el de la congelación de la edificación hasta su extinción natural, es decir, son edificaciones cuya existencia es tolerada pero cuyo destino natural es el de desaparecer para ser sustituidas, en su caso, por otras que se ajusten al planeamiento.

En tal sentido, afirma el Tribunal Supremo en Sentencia de 29.06.2001 que *"...lo construido sin licencia y en contra de la normativa urbanística puede considerarse como fuera de ordenación en el sentido de que no se ajusta a la legalidad urbanística, pero su régimen se debe diferenciar del supuesto de hecho previsto en el artículo 60.1 del TRLS en que las obras eran ya ilegales en el momento mismo en que se estaban llevando a cabo, por lo que el transcurso del plazo de cuatro años desde la ejecución de las obras sin licencia o contrarias al planeamiento impide al Ayuntamiento la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística prevista en el artículo 184.3 TRLS, pero no otorga al propietario de las mismas otras facultades que las inherentes al mantenimiento de la situación creada, esto es la de oponerse a cualquier intento de demolición de lo construido o de la privación del uso que de hecho está disfrutando..."*.

CUARTA.- La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado que no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico. El acto administrativo deberá dictarse sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

QUINTA.- De acuerdo con el art. 410.7 del RGL la declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

SEXTA.- La solicitud de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación en cuanto a contenido y documentación aportada se ha ajustado a lo establecido en el art. 406 del RGL, y Anexo I de la Ordenanza municipal de intervención en materia de licencias urbanísticas y de actividades.

Igualmente, el procedimiento cuenta con informe técnico favorable en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 408.4 de dicho texto legal.

Dicha resolución del procedimiento se deberá ajustar a lo previsto en el art. 409 del RGL.

SÉPTIMA.- La competencia para dictar la resolución por la que se otorgue el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación le corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el art. 21.1.s de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, sin perjuicio de la facultad que le atribuye el art. 21.3 del citado texto legal para delegar la misma en la Junta de Gobierno Local.



Por todo ello,

A la vista de lo anterior, se INFORMA FAVORABLEMENTE la solicitud presentada por Dña. XXXX y, en consecuencia, de conformidad con lo establecido en el art. 409 del RGL, procede reconocer en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a la vivienda y anexos (dos almacenes y un depósito) emplazados en XXXX de este término municipal, que se corresponde con la finca registral n.º 51.081 de Almuñécar con referencia catastral 18018A014000670000EI.

1º.- Sobre dichas construcciones ha transcurrido el plazo de 6 años establecido en el art. 153.1 de la LISTA para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico infringido.

2º.- Según se certifica por el Arquitecto Técnico D. XXXX en la documentación presentada, las edificaciones reúnen las condiciones suficientes de solidez y seguridad para el fin a que se destinan.

3º.- Sobre las citadas construcciones solo podrán autorizarse obras de conservación, reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el art. 410.4 del RGL.

4º.- Las edificaciones no se encuentran en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, no ha sido necesario ordenar la ejecución de obras para cumplir con los requisitos del art. 407 del RGL.

5º.- La vivienda cuenta con los servicios básicos necesarios y las correspondientes instalaciones de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento. Dispone de un generador eléctrico para la electricidad, se aporta certificado de que el agua es apta para consumo humano y para los vertidos de saneamiento dispone de una fosa con filtro biológico.

6º.- No consta en estos archivos la existencia de procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

7º.- Del acuerdo que se adopte, se expida certificación que se remita al Registro de la Propiedad para que quede constancia mediante nota marginal en la hoja registral correspondiente a la finca objeto de la declaración de asimilado a fuera de ordenación al amparo de lo dispuesto en el art. 410.7 del RGL y el art. 174.6 de la LISTA."

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

Reconocer en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, a la vivienda y anexos (dos almacenes y un depósito) emplazados en XXXX de este término municipal, que se corresponde con la finca registral n.º 51.081 de Almuñécar con referencia catastral 18018A014000670000EI.

1º.- Sobre dichas construcciones ha transcurrido el plazo de 6 años establecido en el art. 153.1 de la LISTA para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico infringido.

2º.- Según se certifica por el Arquitecto Técnico D. XXXX en la documentación presentada, las edificaciones reúnen las condiciones suficientes de solidez y seguridad para el fin a que se destinan.

3°.- Sobre las citadas construcciones solo podrán autorizarse obras de conservación, reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el art. 410.4 del RGL.

4°.- Las edificaciones no se encuentran en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, no ha sido necesario ordenar la ejecución de obras para cumplir con los requisitos del art. 407 del RGL.

5°.- La vivienda cuenta con los servicios básicos necesarios y las correspondientes instalaciones de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento. Dispone de un generador eléctrico para la electricidad, se aporta certificado de que el agua es apta para consumo humano y para los vertidos de saneamiento dispone de una fosa con filtro biológico.

6°.- No consta en estos archivos la existencia de procedimientos penales, sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

7°.- Del acuerdo que se adopte, se expida certificación que se remita al Registro de la Propiedad para que quede constancia mediante nota marginal en la hoja registral correspondiente a la finca objeto de la declaración de asimilado a fuera de ordenación al amparo de lo dispuesto en el art. 410.7 del RGL y el art. 174.6 de la LISTA.

**10°.- Expediente 485/2024; Autorización ocupación dominio público con rampa de acceso a portal del edificio sito en el acerado de la Calle Alcalde Julio Fajardo n°1.**

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

"Visto que con fecha 18 de enero de 2024, se ha presentado memoria valorada de obras de eliminación de barreras arquitectónicas por la CC.PP. La Marina cuyo objeto es definir las obras a realizar consistente en rampa accesible de acceso a portal del edificio sito en el acerado de la Calle Alcalde Julio Fajardo n°1 y bajo el vuelo del propio edificio.

Sobre la base del informe técnico por la arquitecta municipal con fecha 26 de febrero de 2024 con el siguiente tenor literal:

"El inmueble para el que se propone la actuación está situado en la Calle Alcalde Julio Fajardo n° 1, es un edificio plurifamiliar, de planta irregular y fachada a tres viales. Cuenta con una planta sótano destinada a garajes y siete plantas sobre ella, en la que se ubican diversas viviendas.

La propuesta, según el plano aportado, consiste en construir una rampa delante de la actual entrada del edificio, sin invadir el local colindante, creando una plataforma frente a la puerta de entrada de la que parte la rampa hasta el nivel de la acera. Este nuevo acceso tiene una anchura de 1,20 m desde el plano de la fachada, y una longitud de 3,54 m (véase Plano de propuesta C02 del proyecto). Ocupa una superficie de vía pública de 4,25 m<sup>2</sup>

Se justifica en la memoria técnica valorada la imposibilidad de realizar la rampa en el interior del edificio debido a la repercusión estructural y de altura en las cocheras bajo el portal ya que supondría la reestructuración del zuncho que conforma los escalones que existen actualmente para el acceso al portal.

Personados en el edificio objeto de la actuación se comprueba que la cota de la cara superior del forjado de techo del garaje está unos 35 cm por encima de la cota del vial Julio Fajardo ya que el acceso a ese garaje se produce a través de la Calle Bilbao que se encuentra a una cota inferior. Por tanto la diferencia de nivel se produce por un elemento estructural del

forjado de planta baja que impide que el desarrollo de la rampa se pueda realizar en el interior del portal y tenga que situarse en la vía pública.

Analizada la propuesta presentada, se comprueba que cumple con las condiciones establecidas en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana:

*"(...) 4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.*

*Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad. (...)"*

Con fecha 18 de enero de 2024 se aporta acuerdo de la comunidad de propietarios para llevar a cabo las actuaciones previstas en el documento presentado.

Al situarse la rampa sobre un vial publico deberá de darse traslado a secretaria con el fin de que se tramite la autorización pertinente.

#### CONCLUSIONES

[...]

Trasládese este informe a secretaria del ayuntamiento de Almuñécar para su informe relativo a la ocupación de vía pública.

Y visto informe jurídico de 27 de febrero de 2024 obrante en el expediente de la Oficial Mayor siguiente:

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERO. Según el artículo 84.3 LPAP "las concesiones y autorizaciones sobre bienes de dominio público se regirán en primer término por la legislación especial reguladora de aquéllas y, a falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, por las disposiciones de esta Ley".

Resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, en el artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, en los artículos 3.1, 4 y 74 y ss. RB, en los artículos 24.e y 74 y ss. TRRL, en el artículo 41.9 ROF, en los artículos 21.1 q, 79. 80.1 y 127.1 e LBRL, en los artículos 5.1 y 4, 6, 28, 29.2, 30, 84, (85.2 y 86.2-no básicos-) LPAP, en los artículos 93.1 a 4, 94 y 100 LPAP, en el artículo 20.1 LHL, en los artículos 4 y 9.1 LCSP, artículos 2,9 y 12 del Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en lo previsto en el PGOU y en el resto de disposiciones de carácter general vigentes de legal aplicación.

SEGUNDO. En cuanto a la legislación concreta aplicable a este tipo de autorizaciones demaniales debemos señalar:

a.- El artículo 24.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y

Rehabilitación Urbana, bajo el título "reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano", establece que será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

b.- Según el artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, entre otras, las actuaciones relacionadas con los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido. También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

TERCERO. El artículo 9.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, excluye del ámbito de aplicación de la LCSP las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público, las cuales se regularán por su legislación específica, salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley, quedando relegada aquélla al campo de la supletoriedad (artículo 4 LCSP).

CUARTO. Nos encontramos ante un uso demanial que por las circunstancias concurrentes (en el presente supuesto sería el garantizar la accesibilidad universal) necesita el control por parte de la Administración mediante el otorgamiento de licencia o autorización (artículos 30.2 LBELA, 57.1 - 59 RBELA y 77 RB).

El uso común especial requiere la expedición de previa licencia municipal ajustada a la naturaleza del dominio, a los actos de su afectación y apertura al uso público y a los preceptos de carácter general, otorgándose a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros (artículo 30.2 LBELA, artículo 57.1 - 59 RBELA y artículo 77 RB).

Frente al carácter reglado de las licencias urbanísticas sobre el dominio privado, es elemento característico de las autorizaciones para la ocupación privativa del dominio público su carácter discrecional, como tiene admitido

la jurisprudencia tradicional al establecer el principio de que el solicitante no tiene reconocido un derecho a dichas autorizaciones, ni tampoco a la iniciación de un procedimiento encaminado a su otorgamiento (sentencias del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1954, 26 de noviembre de 1956 y 30 de julio de 1986).

No obstante dicha discrecionalidad, la actuación administrativa ante las solicitudes de utilización privativa del dominio público debe estar presidida por el principio de satisfacción del interés general, como resulta del artículo 96.5 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuando dispone que "para decidir sobre el otorgamiento de la concesión o autorización, se atenderá al mayor interés y utilidad pública de la utilización o aprovechamiento solicitado".

Y, en otras ocasiones, el legislador ha previsto la posibilidad de ocupación del dominio público en situaciones particulares, como es el caso de la prevista en el artículo 24.4 antes transcrito. Pues bien, dicha previsión ha de facilitar y promover la autorización de ocupación del dominio público si concurren y se acreditan debidamente las circunstancias y requisitos que el precepto establece, pero sin que ello suponga eliminar la necesidad de obtención del preceptivo título habilitante para la ocupación y, posteriormente, del título necesario para la ejecución de la obra.

QUINTO. Las licencias se otorgarán directamente (artículos 77.2 RB, 92.1 LPAP (básico) y 57.2 RBELA), salvo que su número estuviera limitado, en cuyo caso lo serán en régimen de concurrencia (concurso -si las cualidades personales de los solicitantes se pueden tener en consideración- o sorteo -si no fuera así, es decir cuando todos los autorizados hubieren de reunir las mismas condiciones y no existiera ningún criterio para la adjudicación así como cuando deba resolverse un empate en los procedimientos y formas de adjudicación-). En cuanto al mecanismo procedimental habrá de estar a lo dispuesto en los artículos 2 y 9 del RSCL, teniendo en cuenta que, tal y como dispone el artículo 59.2 RBELA, las peticiones de licencia que deban otorgarse directamente se resolverán en el plazo de un mes.

En relación a la posibilidad de adjudicación directa, entre los supuestos del artículo 137.4, se encuentra el de la letra c): "Cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general por persona distinta de las previstas en los párrafos a) y b)"; entendiéndose que la previsión del artículo 24.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, constituye legitimación suficiente a tal efecto para la directa adjudicación...".

SEXTO. El alcalde es el órgano competente para otorgar las licencias o autorizaciones, salvo que las Ordenanzas o leyes sectoriales la atribuyan a la Junta de Gobierno Local o al Pleno (artículo 21.1.q LBRL, artículo 24.e TRRL y artículo 41.9 ROF). Esta competencia es delegable (artículo 21.3 y 23.2 b LBRL).

SÉPTIMO. Se debe condicionar la duración de la autorización demanial al de la propia edificación a que se adosa la rampa que se pretende construir, con el límite genérico de los 75 años para las concesiones demaniales (artículo 93.3 LPAP, a no ser que la normativa sectorial aplicable señale otro menor (artículos 32.1 LBELA, 59.5 RBELA, 80.3 RB y 93.3 LPAP). En efecto, el artículo 59.2 RBELA determina que «en ningún caso podrá otorgarse concesión o licencia por tiempo indefinido. El plazo máximo de duración de las licencias y concesiones será de setenta y cinco años, a no ser que la normativa sectorial aplicable señale otro».

OCTAVO.- La presente autorización se extinguirá por vencimiento del plazo, por desafectación del bien, incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la misma, por causas de interés público acreditado, por desaparición del motivo que originó su otorgamiento, por pérdida física o jurídica del bien sobre el que han sido otorgadas, por la desaparición o destrucción del edificio al que favorece, por mutuo acuerdo, por resolución judicial, por renuncia, cuando resulte incompatible con las condiciones

generales aprobadas con posterioridad, produzcan daños en el dominio público, impidan su utilización para actividades de mayor interés público o menoscaben el uso general (artículo 92.4 LPAP), por revocación unilateral de la autorización por el Ayuntamiento concedente en cualquier momento cuando sea viable, técnica o económicamente, otra solución diferente a la ocupación del dominio público municipal o así resulte por razones de interés público, debidamente justificadas, con observancia del correspondiente procedimiento y audiencia al interesado, sin generar derecho a indemnización y, finalmente, por cualquier otra causa incluida en la licencia de obras y por las causas legalmente establecidas en el artículo 100 LPAP y en el artículo 32 LBELA, por reenvío del artículo 68 RBELA -de aplicación según el artículo 59.6 RBELA, en interpretación amplia, al referirse éste a las licencias que deban otorgarse mediante licitación, requiriendo la incoación del correspondiente expediente administrativo tendente a tal fin y conllevará la obligación, por parte del titular de la autorización, de restituir el dominio público a su estado anterior.

NOVENO. - Existe Ordenanza Fiscal Reguladora de la tasa por ocupación del subsuelo, suelo o vuelo de terrenos de uso público, cuyo hecho imponible constituye la utilización privativa o aprovechamiento especial constituido en el subsuelo, suelo o vuelo de las vías públicas municipales.

El informe técnico emitido recoge con respecto a la ocupación: "este nuevo acceso tiene una anchura de 1,20 m desde el plano de la fachada, y una longitud de 3,54 m (véase Plano de propuesta C02 del proyecto). Ocupa una superficie de vía pública de 4,25 m<sup>2</sup>"

Deberá darse traslado al área de rentas para que conforme a lo previsto se efectúe liquidación e inclusión en la lista cobratoria de la tasa por anualidades naturales

#### CONCLUSIONES

Primera: Resulta adecuada a la legalidad la autorización para la ocupación del dominio público municipal sobre la base del artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y habiendo quedado acreditado en el expediente que la diferencia de nivel se produce por un elemento estructural del forjado de planta baja que impide que el desarrollo de la rampa se pueda realizar en el interior del portal y tenga que situarse en la vía pública.

Las características recogidas en el informe técnico responde a una anchura de 1,20 m desde el plano de la fachada, y una longitud de 3,54 m. Ocupa una superficie de vía pública de 4,25 m<sup>2</sup>"

Segunda: Se debe condicionar la duración de la autorización demanial al de la propia edificación a que se adosa la rampa que se pretende construir, con el límite genérico de los 75 años para las concesiones demaniales.

Tercero: Se debe dar traslado al área de rentas municipal a los efectos de efectuar la liquidación correspondiente e inclusión en la lista cobratoria anual conforme a la Ordenanza Fiscal Reguladora de la tasa por ocupación del subsuelo, suelo o vuelo de terrenos de uso público, y teniendo en cuenta una superficie de vía pública de 4,25 m<sup>2</sup>.

Cuarto: Se debe dar traslado al área de urbanismo para la continuación de la tramitación correspondiente a la licencia de obras."

Vista la tramitación seguida en el presente expediente, se propone la adopción del siguiente acuerdo:

Primero: Autorizar la rampa solicitada conforme a las características técnicas recogidas en el expediente una anchura de 1,20 m desde el plano de la fachada, y una longitud de 3,54 m., ocupa una superficie de vía pública de 4,25 m<sup>2</sup>, habiendo quedado justificado el cumplimiento de lo previsto en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y habiendo quedado acreditado igualmente en el expediente que la diferencia de nivel se produce por un elemento estructural del forjado de

planta baja que impide que el desarrollo de la rampa se pueda realizar en el interior del portal y tenga que situarse en la vía pública.

Segundo: Indicar a que la autorización queda condicionada al de la propia edificación a que se adosa la rampa que se pretende construir, con el límite genérico de los 75 años para las concesiones demaniales.

Todo ello, sin perjuicio de que la presente autorización se extinga por desafectación del bien, incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la misma, por causas de interés público acreditado, por desaparición del motivo que originó su otorgamiento, por pérdida física o jurídica del bien sobre el que han sido otorgadas, por la desaparición o destrucción del edificio al que favorece, por mutuo acuerdo, por resolución judicial, por renuncia, cuando resulte incompatible con las condiciones generales aprobadas con posterioridad, produzcan daños en el dominio público, impidan su utilización para actividades de mayor interés público o menoscaben el uso general (artículo 92.4 LPAP), por revocación unilateral de la autorización por el Ayuntamiento concedente en cualquier momento cuando sea viable, técnica o económicamente, otra solución diferente a la ocupación del dominio público municipal o así resulte por razones de interés público, debidamente justificadas,

Tercero: Dar traslado al área de rentas municipal a los efectos de efectuar la liquidación correspondiente e inclusión en la lista cobratoria anual conforme a la Ordenanza Fiscal Reguladora de la tasa por ocupación del subsuelo, suelo o vuelo de terrenos de uso público, y teniendo en cuenta una superficie de vía pública de 4,25 m<sup>2</sup>.

Cuarto: Dar traslado al área de urbanismo para la continuación de la tramitación correspondiente a la licencia de obras"

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

PRIMERO. Autorizar la rampa solicitada conforme a las características técnicas recogidas en el expediente una anchura de 1,20 m desde el plano de la fachada, y una longitud de 3,54 m., ocupa una superficie de vía pública de 4,25 m<sup>2</sup>, habiendo quedado justificado el cumplimiento de lo previsto en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y habiendo quedado acreditado igualmente en el expediente que la diferencia de nivel se produce por un elemento estructural del forjado de planta baja que impide que el desarrollo de la rampa se pueda realizar en el interior del portal y tenga que situarse en la vía pública.

SEGUNDO. Indicar a que la autorización queda condicionada al de la propia edificación a que se adosa la rampa que se pretende construir, con el límite genérico de los 75 años para las concesiones demaniales.

Todo ello, sin perjuicio de que la presente autorización se extinga por desafectación del bien, incumplimiento grave de las obligaciones del titular de la misma, por causas de interés público acreditado, por desaparición del motivo que originó su otorgamiento, por pérdida física o jurídica del bien sobre el que han sido otorgadas, por la desaparición o destrucción del edificio al que favorece, por mutuo acuerdo, por resolución judicial, por renuncia, cuando resulte incompatible con las condiciones generales aprobadas con posterioridad, produzcan daños en el dominio público, impidan su utilización para actividades de mayor interés público o menoscaben el uso general (artículo 92.4 LPAP), por revocación unilateral de la autorización por el Ayuntamiento concedente en cualquier momento cuando sea viable, técnica o económicamente, otra solución diferente a la ocupación del dominio público municipal o así resulte por razones de interés público, debidamente justificadas,

TERCERO. Dar traslado al área de rentas municipal a los efectos de efectuar la liquidación correspondiente e inclusión en la lista cobratoria anual conforme a la Ordenanza Fiscal Reguladora de la tasa por ocupación

del subsuelo, suelo o vuelo de terrenos de uso público, y teniendo en cuenta una superficie de vía pública de 4,25 m<sup>2</sup>.

CUARTO. Dar traslado al área de urbanismo para la continuación de la tramitación correspondiente a la licencia de obras.

**11°.- Expediente 2684/2021; Solicitud al Servicio Provincial de Costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico para la realización de las actuaciones tendentes a la ejecución de las obras de protección de la playa de Cotobro frente a temporales.**

Se da cuenta de la propuesta de acuerdo de la Concejal-Delegada de Medio ambiente, Playas y Comercio, siguiente:

“Que como consecuencia de los distintos temporales que azotan la costa de este Término Municipal, se vienen produciendo daños en las playas, más aún en las que no cuentan con protección frente a los mismos.

Durante los temporales acaecidos en los últimos años, la Playa de Cotobro ha sufrido la merma, e incluso en ocasiones ha desaparecido, teniéndose que aportar arena de restauración de la playa por el Servicio Provincial de Costas para garantizar el uso. Asimismo, durante dichos temporales se han provocado daños a elementos de la playa y en el muro de protección del Paseo Marítimo, que podrían afectar a la seguridad de los usuarios

Por tanto, y como ya se ha demandado en otras ocasiones, se hace necesario solicitar al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en su Servicio Provincial de Costas, que proceda a realizar las actuaciones tendentes a la ejecución de las obras de protección de la playa de Cotobro frente a temporales, que garantice el uso público de la misma.

Por tanto, a la Junta de Gobierno Local SE PROPONE: Solicitar al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en su Servicio Provincial de Costas, que proceda a realizar las actuaciones tendentes a la ejecución de las obras de protección de la playa de Cotobro frente a temporales, que garantice el uso público de la misma.”

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

Solicitar al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en su Servicio Provincial de Costas, que proceda a realizar las actuaciones tendentes a la ejecución de las obras de protección de la playa de Cotobro frente a temporales, que garantice el uso público de la misma.

**12°.- Expediente 2336/2024; Aprobar el Pliego Técnico para la explotación de los servicios de temporada en las playas del término municipal de Almuñécar 2024-2027.**

Se da cuenta de la propuesta de acuerdo de la Concejal-Delegada de Medio ambiente, Playas y Comercio, siguiente:

“Lucía González López, Concejal Delegada de Medio Ambiente, Playas y Comercio en relación al Plan de Ocupación Temporal de Playas para explotación de los servicios de temporada en las playas del municipio, PROPONGO:



Dar cuenta a la Junta de Gobierno Local para la aprobación del Pliego Técnico para la explotación de los servicios de temporada en las playas del término municipal de Almuñécar 2024-2027.”

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

PRIMERO. Aprobar el Pliego Técnico para la explotación de los servicios de temporada en las playas del término municipal de Almuñécar 2024-2027.

SEGUNDO. Dar traslado al área de contratación y compras para continuar con el expediente.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARA REGIR EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE  
EXPLOTACIÓN EN EL AÑO 2024 DE SERVICIOS DE TEMPORADA EN LAS PLAYAS DE  
ALMUÑÉCAR, CON OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE



Ayuntamiento  
de Almuñécar

ÁREA DE MEDIO AMBIENTE  
Y PLAYAS

## ÍNDICE

- 1.- OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.
  - 2.- CAPACIDAD PARA LICITAR.
  - 3.- PERIODO ANUAL Y DURACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN.
  - 4.- CANON MUNICIPAL.
  - 5.-REQUISITOS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES.
    - 5.1.-CONDICIONES TÉCNICAS EXPLOTACIONES DE DEPORTES NAÚTICOS:
      - 5.1.1.- OBJETO Y SERVICIO A ADJUDICAR.
      - 5.1.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
    - 5.2.-CONDICIONES TÉCNICAS EXPLOTACIONES DE HAMACAS, SOMBRILLAS Y CAMAS BALINESAS:
      - 5.2.1.- OBJETO Y SERVICIO A ADJUDICAR.
      - 5.2.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
    - 5.3.-CONDICIONES TÉCNICAS EXPLOTACIONES DE KIOSCOS DISPENSADORES DE COMIDAS Y BEBIDAS:
      - 5.3.1.- OBJETO Y SERVICIO A ADJUDICAR.
      - 5.3.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
    - 5.4.-CONDICIONES TÉCNICAS EXPLOTACIONES DE VELADORES DE MASAJES:
      - 5.4.1.- OBJETO Y SERVICIO A ADJUDICAR.
      - 5.4.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN
  6. CONDICIONES TÉCNICAS COMUNES A TODOS LOS SERVICIOS OBJETO DE LA PRESENTE LICITACIÓN.
    - 6.1.- OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO.
    - 6.2.- RESPONSABILIDADES.
    - 6.3.- SUMINISTROS Y CONEXIONES.
    - 6.4.- CONSERVACIÓN MANTENIMIENTO Y DESMONTAJE.
    - 6.5.- INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN. QUEJAS Y SUGERENCIAS.
    - 6.6.- REGISTRO. NORMAS DE CORTESÍA.
    - 6.7.- REVOCACIÓN DE LAS LICENCIAS.
  7. EXTINCIÓN DE LAS LICENCIAS
  8. GARANTÍAS.
  9. CRITERIOS PARA EL OTORGAMIENTO.
  10. DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.
- ANEXO 1. LEGISLACIÓN
- ANEXO 2. CUADRO GENERAL DE OCUPACIÓN
- ANEXO 3. MÓDULOS HIDROPEDALES
- ANEXO 4. CASETA VENTA DE TICKETS
- ANEXO 5. MÓDULO CAMA BALINESA
- ANEXO 6. MÓDULO KIOSCO COMIDAS Y BEBIDAS
- ANEXO 7. MÓDULO VELADOR DE MASAJES
- ANEXO 8. UNIFORMIDAD PERSONAL
- ANEXO 9. CUADRO TASAS Y CANON
- ANEXO 10. PLANIMETRÍA OCUPACIONES TEMPORALES

## **I.- OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.**

1. El presente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares regirá en el procedimiento de concurso de los derechos de explotación de los Servicios de Temporada de las Playas del Municipio de Almuñécar para el ejercicio 2024 y tres años sucesivos hasta un máximo de 4 anualidades totales, ocupando dominio público marítimo-terrestre con instalaciones desmontables.

Concretamente, regirá en la contratación y la prestación de los servicios de temporada referido a la explotación de centros de deportes náuticos, kiosco-bar, hamacas, camas balinesas y veladores de masaje, ubicadas en las distintas playas del término municipal de Almuñécar. En el **anexo 2**, se detallan las características de dichas ocupaciones temporales.

2. A este Pliego se le aplicarán, al menos, las disposiciones normativas incluidas en el **anexo 1**.

3. Esta licitación y sus efectos están condicionados a los términos y estipulaciones de concesión y vigencia de la correspondiente autorización(es) de la Administración del Estado y/o de la Junta de Andalucía. Si éstas no llegasen a autorizar o modificasen en algún modo o aspecto alguna de las ocupaciones o servicios cuyas licencias y condiciones son objeto de esta licitación, el otorgamiento de la misma que pudiera haber sido realizado por el Ayuntamiento quedará sin efecto, sin derecho a indemnización alguna a favor del adjudicatario y todo ello sin perjuicio de que el adjudicatario acepte expresamente y sin reserva alguna dicha modificación. En cualquier caso, la adjudicación quedará supeditada a la autorización previa de la administración competente.

4. El Ayuntamiento se reserva el derecho de hacer alguna modificación en el proyecto de explotación de la oferta ganadora si fuera necesario, pudiendo hacer modificaciones en la ubicación, si razones de interés público así lo exigiese.

## **2.- CAPACIDAD PARA LICITAR.**

1. Están facultadas para participar en el proceso de otorgamiento las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar, no se hallen comprendidas en alguna de las circunstancias determinadas por la normativa aplicable, que le impida la participación en la contratación pública.

2. No podrán participar:

A) Las personas físicas titulares de una licencia del mismo tipo, ni las que sean socios o partícipes de las sociedades o entidades titulares de tal licencia.

B) Las personas jurídicas o entidades sin personalidad jurídica que sean titulares de una licencia del mismo tipo, o estén integradas o participadas de alguna forma por personas de cualquier tipo que lo sean.

C) Las personas o entidades a quienes hubiera sido revocada una de tales licencias por causa a ellos imputable.

Se trata de dar una mayor pluralidad de titulares a las diferentes ocupaciones que concurren en esta licitación, al tratarse de ocupaciones temporales con periodos pequeños de autorización. Así mismo, se trata de no concentrar el mismo tipo de explotación en un mismo adjudicatario.

En base a todo lo anterior, únicamente se podrá ofertar a una de las ocupaciones temporales del mismo tipo incluidas en este Pliego.

3. Si como consecuencia del resultado de la licitación regulada por el presente Pliego viniese a concurrir en algún adjudicatario cualquiera de las circunstancias antes expresadas, la adjudicación quedará automáticamente sin efecto alguno.

### **3.- PERIODO ANUAL Y DURACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN.**

1. La duración del otorgamiento será para la temporada del año dos mil veinticuatro y las tres siguientes hasta un máximo de cuatro. (Periodo desde 2024 a 2027).

2. Sin perjuicio alguno de lo que determine la Administración del Estado y/o la Junta de Andalucía, se prevé que la temporada abarque ordinariamente desde el **1 de Enero al 30 de Noviembre** y así, en años sucesivos hasta un máximo de cuatro anualidades, teniendo en cuenta el periodo de concesión aprobado por la Administración competente en la materia.

Una vez cumplido el periodo temporal de otorgamiento, las instalaciones y usos amparados en la licencia deberán quedar levantados y cesados, quedando el dominio público en perfecto estado y completamente desocupado; ello sin perjuicio de que el Ayuntamiento u otra Administración pública requieran dicha desocupación anticipada o temporalmente, por causa de interés público. A este respecto, y coincidiendo con las fiestas patronales del municipio, en Playa Puerta del Mar como consecuencia de la instalación de la pirotecnia del 15 de agosto, aquellas instalaciones afectadas por dicha instalación, deberán permanecer cerrados, desmontados y/o protegidos, todo ello, siguiendo las instrucciones que reciban del Ayuntamiento de Almuñécar en consonancia con el Plan de Prevención y Seguridad que se establezca en cada momento.

Si Demarcación de Costas u otra Administración competente en la materia no llegase a autorizar o modificase alguna de las ocupaciones o servicios cuyas licencias son objeto de esta licitación, el otorgamiento de la misma que pudiera haber sido realizado por el Ayuntamiento quedará sin efecto, sin derecho a indemnización alguna a favor del adjudicatario.

### **4.- CANON Y TASAS A ABONAR.**

1. El adjudicatario deberá abonar tanto la tasa de ocupación impuesta por Costas, como el canon municipal, en el plazo de 10 días desde que reciba la notificación de la adjudicación. **(Anexo 9)**

2. El importe del canon municipal no incluye en caso alguno los tributos que puedan ser exigidos por cualquier Administración Pública, tanto al Ayuntamiento como al adjudicatario.

3. El pago íntegro del importe del canon y de la tasa Estatal, habrán de ser efectuado dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo de otorgamiento de la respectiva licencia; esto último aunque dicha adjudicación o su notificación tengan lugar una vez iniciada la temporada de explotación, y antes de formalizar el correspondiente contrato.

4. En caso de que, por causa no imputable al adjudicatario, sean reducidos el número de elementos instalados en el aprovechamiento, la superficie de dominio público a ocupar por el mismo o la duración de la temporada, el importe del canon será reducido proporcionalmente a ello.

### **5.-REQUISITOS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES.**

#### **5.1.-CONDICIONES TÉCNICAS EXPLOTACIONES DE DEPORTES NAÚTICOS.**

##### **5.1.1.- OBJETO Y SERVICIO A ADJUDICAR.**

Se regulan en este punto las condiciones de funcionamiento de un centro de deportes náuticos de naturaleza desmontable en la playa. El servicio consistirá en la asistencia personal, puesta a disposición del equipamiento y material

necesario, tutela y alquiler de artefactos flotantes (HIDROPEDALES Y KAYAKS) para la práctica actividades náuticas propuestas por la adjudicataria.

La licitadora deberá tener una experiencia mínima justificada de 4 años en la explotación efectiva del mismo tipo de servicio. Si no existiese licitadora para alguno de los lotes señalados con la experiencia especificada, la exigencia de la experiencia mínima, no será tenida en cuenta a la hora de la adjudicación, a fin de que dicha ocupación pueda ser ocupada por cualquier licitador.

Las características de superficie, playa de ubicación y fechas de ocupación, se detallan a continuación:

Lote	Código Instalación	Tipología de Ocupación	Playa	OCUPACIÓN m <sup>2</sup>	Inicio	Fin de Ocup.	días
1	SC.H1(24)	Hidropedales	San Cristóbal	42,00	01/07/24	31/08/24	62
	SC.Vt1(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/07/24	31/08/24	62
	CALLE NÁUTICA	Canal Náutico			01/07/24	31/08/24	62
19	LH-AN1(24)	Kayak	La Herradura	42,00	01/04/24	30/09/24	183
	LH.Vt5(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/04/24	30/09/24	183
	CALLE NÁUTICA	Canal Náutico			01/04/24	30/09/24	183

El canal náutico deberá ser montado por el adjudicatario según las características más adelante detalladas.

La ubicación exacta de la instalación queda definida en el plano incluido como anexo al final del presente pliego (**Anexo 10**).

#### -CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES.

Las características de las instalaciones deberán adecuarse a lo detallado en el **Anexo 3**.

La adjudicataria podrá delimitar la superficie necesaria para la prestación del servicio mediante señalización con banderolas o elementos similares. Asimismo, la adjudicataria podrá instalar 1 módulo para la prestación del servicio, con funciones de venta de tickets, de máximo 6 m2. Dicho módulo será prefabricado para uso exclusivo de la temporada de verano, por lo que deberá ser fácil y rápidamente desmontable con las características detalladas en el **Anexo 4**.

#### - REQUISITOS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES

El alquiler de hidropedales y kayaks deberá regirse por una serie de NORMAS (tiempo de alquiler, que hacer en caso de exceder ese tiempo, uso adecuado de los hidropedales y kayaks...) que deberán ser expuestas en un lugar visible y específicamente detalladas.

En todas las instalaciones y prestaciones de servicios serán obligatorios, además, los siguientes requisitos:

1. El personal deberá vestir adecuadamente según las características especificadas en el **Anexo 8**.
2. No podrá ser instalado elemento ni realizada actividad publicitaria de tipo alguno, aparte de la propia de la instalación o servicio.
3. Queda prohibido el uso de lonas o cañaveras para delimitar o separar la instalación.
4. Queda prohibido el uso de bocinas y/o megafonía
5. El titular de la actividad y sus empleados se atenderán a lo dispuesto por la Autoridad Marítima y la Autoridad Municipal de la playa en todo lo referente a la seguridad de los bañistas.

6. Ninguna embarcación ni artefacto flotante de cualquier clase llevará un número mayor de personas a bordo que supere la capacidad para la cual esté diseñado.
7. Las adjudicatarias se harán cargo de la vigilancia nocturna de sus instalaciones, artefactos flotantes, embarcaciones y equipos, para evitar daños en los mismos y su posible utilización fuera del horario permitido.
8. Las embarcaciones y los artefactos flotantes, que sean a propulsión o a vela, efectuarán la entrada y salida de la playa por el canal balizado a velocidad muy reducida y nunca superior a 3 nudos.
9. Las embarcaciones y artefactos de playa empleados en estas zonas, que les sea de aplicación, dispondrán del Rol de Despacho, matriculación en cualquier Capitanía Marítima y Dotación o Licencia de Navegación expedida por Capitanía Marítima, así como seguro de responsabilidad civil.
10. Se suspenderán las actividades cuando se encuentre izada la bandera roja o las condiciones meteorológicas sean adversas y no se pueda garantizar la seguridad de los usuarios.
11. Deberán instalar un canal balizado desde la orilla de la playa hasta la zona de boyas exteriores, de 200 m.
12. Dicho canal balizado será señalizado desde la arena mediante 2 carteles indicativos con el texto "Canal náutico, prohibido el baño", cuyo diseño será aprobado por el Ayuntamiento.
13. El Ayuntamiento podrá hacer uso de estos canales siempre y cuando lo estime conveniente, principalmente, por parte del servicio de salvamento y primeros auxilios de playas, protección civil y otros cuerpos de seguridad que así lo requieran.
14. Deberán cumplir en todo momento las normas vigentes para la utilización de embarcaciones y artefactos flotantes.
15. En las zonas de baño debidamente balizadas estará prohibida la navegación deportiva y de recreo, y la utilización de cualquier tipo de embarcación o medio flotante movido a vela o motor.
16. En los tramos de costa que no estén balizados como zona de baño se entenderá que ésta ocupa una franja de mar contigua a la costa de una anchura de 200 metros en las playas y 50 metros en el resto de la costa. Dentro de estas zonas, no se podrá navegar a una velocidad superior a tres nudos, debiendo adoptarse las precauciones necesarias para evitar riesgos a la seguridad de la vida humana en el mar.
17. Estará prohibido cualquier tipo de vertido desde las embarcaciones
18. Los titulares del servicio de la explotación llevarán un registro con los datos personales de los usuarios, a los que mantendrán informados acerca de la zona de navegación delimitada por la Capitanía Marítima y de las normas de seguridad que deberán observar durante el desarrollo de las actividades náuticas, poniendo especial énfasis en las incidencias que pudieran producirse, muy especialmente con los bañistas. El adjudicatario deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento Europeo de Protección de Datos.
19. El titular de la instalación será responsable del buen funcionamiento de los elementos y artefactos utilizados en la explotación. El horario de funcionamiento de la actividad estará comprendido entre las 8:00 y las 21:00 horas, debiendo obligatoriamente estar abierto en la franja horaria comprendida entre las 12:00 y las 20:00 horas.

20. No podrá derivarse responsabilidad civil, penal o administrativa alguna para el Ayuntamiento, directa o subsidiaria, como consecuencia del normal o anormal funcionamiento de las instalaciones siendo exclusivamente imputable al titular de las mismas cualquier consecuencia dañosa derivada del desarrollo de la actividad.

21. Todas las embarcaciones y artefactos flotantes se situarán al finalizar la jornada en la parte superior de la playa. No se podrán dejar varadas las embarcaciones en la orilla ni en las boyas que comprenden la calle náutica. Cada vez que finalice el alquiler de las mismas serán ubicadas en el espacio concedido de ocupación.

22. Una vez finalizada la temporada, los adjudicatarios de la autorización desmontarán por completo la instalación, dejando el lugar ocupado en el estado original.

### 5.1.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

#### 1. MEJOR PROPOSICIÓN ECONÓMICA (máximo 30 puntos):

Canon ofertado por el licitador: hasta un máximo de 30 puntos. Se valorará con la mayor puntuación la oferta más alta de las recibidas y que cumpla todas las condiciones del presente Pliego, valorándose las demás ofertas proporcionalmente a la relación entre el canon mayor y el ofertado por éstas, de acuerdo a la siguiente fórmula:  $PL = (OL/OM) \times 30$ , siendo PL = puntuación otorgada al licitador, OL = oferta económica del licitador en euros y OM = oferta económica más alta de todas las presentadas en euros. **Las ofertas cuya cuantía sea inferior al canon mínimo establecido no serán puntuadas quedando excluidas del procedimiento.**

#### 2. OTROS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (máximo 70 puntos).

##### 2.1 CRITERIOS AMBIENTALES

a) Compromiso del uso de productos ecológicos para la limpieza y mantenimiento de los elementos e instalaciones usadas. A estos efectos se entienden adecuados para la acreditación la disposición de la etiqueta ecológica de la UE o equivalente, así como informes técnicos del fabricante o un informe de organismo reconocido. **(5 puntos)**

-ACREDITACIÓN: Facturas de compra de los productos de limpieza ecológicos para cada una de las temporadas acompañadas de la documentación técnica proporcionada por el suministrador, en caso de haberlo ofertado.

##### 2.2 CRITERIOS DE CALIDAD EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

a) Medios de pago. Se valorará el poner a disposición de los usuarios, además del pago en metálico, distintos medios de pago del servicio. Se indicará en la instalación de temporada, de forma visible, las formas de pago admitidas **(10 puntos)**

b) Traducción de documentos mínimos a tener a disposición del usuario. Se valorará la traducción de la documentación referida a un idioma distinto a los indicados como obligatorios (español e inglés). Los idiomas a elegir serán el francés y alemán. **(10 puntos)**

c) Ampliación del tiempo de apertura. Se valorará el incremento de tiempo de apertura más allá del estipulado como tiempo de apertura obligatorio. Se establece como periodo mínimo de apertura desde el 15 de julio hasta el 15 de agosto. **(máximo 30 puntos :1 punto por cada día adicional de apertura)**

d) Cercanía de otro servicio. Se valorará la posesión de otra explotación colindante en playa de un servicio diferente para el que se presenta la solicitud. **(15 puntos)**



-ACREDITACIÓN: Para el criterio "a)" Documentación acreditativa, emitida por entidad bancaria o empresa suministradora del servicio, del sistema de cobro por medios electrónicos dado de alta y en funcionamiento para el correspondiente servicio de playa, en caso de haberlo ofertado. Para el criterio "b)" Modelos de los documentos traducidos a otros idiomas puestos a disposición de los usuarios durante cada una de las temporadas, en caso de haberlo ofertado. Para el criterio "d)" Documentación acreditativa de la posesión de otra explotación diferente cerca del servicio para el que se presenta la solicitud.

## **5.2.-CONDICIONES TÉCNICAS EXPLOTACIONES DE HAMACAS, SOMBRILLAS Y CAMAS BALINESAS.**

### **5.2.1.- OBJETO Y SERVICIO A ADJUDICAR.**

Se detallan en este punto las condiciones de funcionamiento del servicio de alquiler de hamacas, sombrillas y camas balinesas de naturaleza desmontable en las playas de Almuñécar. La licitadora deberá tener una experiencia mínima justificada de 4 años en la explotación efectiva del mismo tipo de servicio.

Si no existiese licitadora para alguno de los lotes señalados con la experiencia especificada, la exigencia de la experiencia mínima, no será tomada en cuenta a la hora de la adjudicación, a fin de que dicha ocupación pueda ser ocupada por cualquier licitador.

Las características de superficie, playa de ubicación y fechas de ocupación, se detallan a continuación:

Lote	Código Instalación	Tipología de Ocupación	Playa	OCUPACIÓN m <sup>2</sup>	Inicio	Fin de Ocup.	días
16	Ca.S1(24)	Sombrillas y hamacas	Cantarrijan	170,00	01/05/24	31/10/24	184
	Ca.Vt1(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/05/24	31/10/24	184
2	LH.S1(24)	Sombrillas y hamacas	La Herradura	123	15/06/24	31/08/24	78
	LH.S2(24)	Sombrillas y hamacas		46	01/09/24	30/09/24	30
	LH.Vt1(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6	15/06/24	30/09/24	108
3	LH.S3(24)	Sombrillas y hamacas	La Herradura	150,00	01/05/24	30/09/24	153
	LH.CB1(24)	Módulo 3: Camas balinesas		40,00	01/05/24	30/09/24	153
	LH.Vt2(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/05/24	30/09/24	153
4	LH.S4(24)	Sombrillas y hamacas	La Herradura	60,00	01/06/24	30/09/24	122
	LH.S5(24)	Sombrillas y hamacas		60,00	01/06/24	30/09/24	122
	LH.Vt3(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/06/24	30/09/24	122
20	LH.S6(24)	Sombrillas y hamacas	La Herradura	100,00	20/06/24	15/09/24	88
	LH.Vt4(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	20/06/24	15/09/24	88
5	SC.S3(24)	Sombrillas y hamacas	San Cristóbal	150,00	01/05/24	31/10/24	184
	SC.Vt3(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/05/24	31/10/24	184
7	SC.S2(24)	Sombrillas y hamacas	San Cristóbal	100,00	01/06/24	31/10/24	153
	SC.Vt2(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/06/24	31/10/24	153
8	PM.S1(24)	Sombrillas y hamacas	La Caletilla	150,00	01/06/24	18/10/24	122
	PM.Vt1(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/06/24	18/10/24	122
9	PM.S2(24)	Sombrillas y hamacas	Puerta del Mar	80,00	01/05/24	31/10/24	184
	PM.S3(24)	Sombrillas y hamacas		80,00	01/05/24	31/10/24	184
	PM.Vt2(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/05/24	31/10/24	184
10	PM.S4(24)	Sombrillas y hamacas	Puerta del Mar	230,00	01/05/24	05/11/24	189
	PM.Vt4(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/05/24	05/11/24	189
11	PM.S5(24)	Sombrillas y hamacas	Puerta del Mar	187,00	01/06/24	20/10/24	142
	PM.Vt5(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/06/24	20/10/24	142
12	Ve.S2(24)	Sombrillas y hamacas	Velilla	48,00	01/04/24	30/09/24	183
	Ve.S3(24)	Sombrillas y hamacas		48,00	01/07/24	15/11/24	137
	Ve.Vt2(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/04/24	15/11/24	229
13	Ve.S1(24)	Sombrillas y hamacas	Velilla	130,00	10/06/24	10/09/24	93
	Ve.Vt1(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	10/06/24	10/09/24	93
14	Te.S1(24)	Sombrillas y hamacas	El Tesorillo	150,00	01/03/24	15/11/24	260
	Te.CB1(24)	Módulo 2: Camas balinesas		12,00	01/03/24	15/11/24	260
	Te.Vt1(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/03/24	15/11/24	260
15	Te.S2(24)	Sombrillas y hamacas	El Tesorillo	110,00	15/02/24	30/11/24	289
	Te.Vt2(24)	Caseta venta de tickets vinculada		6,00	15/02/24	30/11/24	289
6	Po.S1(24)	Módulo 1: Sombrillas y hamacas	El Pozuelo	50,00	01/04/24	14/06/24	75
		Módulo 2: Sombrillas y hamacas		100,00	16/06/24	31/08/24	78
		Módulo 2: Sombrillas y hamacas		50,00	01/09/24	15/10/24	45
	Po.Vt1(24)	Módulo 4: Caseta venta de tickets vinculada		6,00	01/04/24	15/10/24	123

La ubicación exacta de la instalación queda definida en el plano incluido como anexo al final del presente pliego (**Anexo 10**).

-CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS.

La entidad adjudicataria podrá delimitar la superficie necesaria para la prestación del servicio mediante señalización con banderolas o similares. Los elementos tendrán las siguientes especificaciones técnicas:

- Sombrillas: El cono de la sombrilla o parasol deberá ser de forma redonda, con estructura metálica no oxidada y recubierta de material vegetal (esparto o paja). El pie o mástil será de madera tratada en color madera o en color blanco; en el que estarán instalados dos ganchos adecuados para que los usuarios puedan colgar objetos o prendas.

- Hamacas: las hamacas serán fácilmente apilables, con estructura de resina de síntesis en color blanco.
- Colchonetas: Todas las colchonetas estarán forradas de loneta plástica o de tela fácilmente lavables, y de color azul turquesa liso. ( Este requisito deberá ser implantado obligatoriamente durante los próximos 3 años, debiendo estar todas en dicho color para la temporada del año 2026)
- Camas balinesas: Las camas balinesas deberán ajustarse a las características especificadas en el Anexo 5. Además, tendrán colchones recubiertos de loneta plástica fácilmente lavable e ignífuga o de tela, debiendo cumplir con las características generales de colores anteriormente referidos. En caso de proponerse otros materiales deberá ser aprobado previamente por el Ayuntamiento de Almuñécar.

Casetas de venta de tickets: En el caso de las instalaciones de venta de tickets, estas se usarán para ese fin y como almacén de enseres propios de la explotación exclusivamente. Esta ocupación estará unida a una explotación de hamacas y deberá adecuarse a las características recogidas en el **Anexo 4**.

#### - REQUISITOS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES

1. El personal deberá vestir adecuadamente según las características descritas en el **Anexo 8**.
2. El alquiler de una hamaca es por persona y día ,aunque dicho criterio podrá ser libremente ofertado por el adjudicatario, atendiendo a las necesidades del servicio, debiendo contar con una sombrilla o parasol a compartir con otra hamaca, la cual, de estar disponible, podrá ser alquilada a otro usuario.
3. Las camas balinesas podrán ser instaladas en sustitución de dos hamacas y un parasol o sombrilla.
4. El usuario tiene la obligación de utilizar la hamaca o cama balinesa exclusivamente dentro de la parcela acotada y respetando la ubicación que tenga asignada; de no hacerlo así, el adjudicatario, tras advertírselo, deberá proceder a la retirada de la hamaca o cama balinesa que esté situada fuera de la parcela acotada.
5. Por el mero alquiler ni el titular de la licencia ni sus empleados, ni el Ayuntamiento, responderán de la sustracción de efectos personales de los usuarios; ello sin perjuicio del servicio de custodia de tales efectos que pueda prestar el titular de la licencia.
6. Las hamacas y las camas balinesas podrán ser utilizadas hasta las 21:00 horas y el horario de apertura y cierre habrá de estar expuesto de forma clara y fácilmente visible, así como, los precios y condiciones de alquiler. A modo de ejemplo, el horario de funcionamiento de la actividad estará comprendido entre las 8:00 y las 21:00 horas, debiendo obligatoriamente estar abierto en la franja horaria comprendida entre las 12:00 y las 20:00 horas. Al final de cada jornada las hamacas deben quedar apiladas dejando libre el Dominio Público Marítimo -Terrestre ocupado (a excepción de las sombrillas).
7. No se podrá obstaculizar el paso de la pasarela de acceso a la playa.

#### **5.2.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

##### **1. MEJOR PROPOSICIÓN ECONÓMICA (máximo 20 puntos):**

Canon ofertado por el licitador: hasta un máximo de 20 puntos. Se valorará con la mayor puntuación la oferta más alta de las recibidas y que cumpla todas las condiciones del presente Pliego, valorándose las demás ofertas proporcionalmente a la relación entre el canon mayor y el ofertado por éstas, de acuerdo a la siguiente fórmula:  $PL = (OL/OM) \times 20$ , siendo PL = puntuación otorgada al

licitador, OL = oferta económica del licitador en euros y OM = oferta económica más alta de todas las presentadas en euros. Las ofertas cuya cuantía sea inferior al canon mínimo establecido no serán puntuadas quedando excluidas del procedimiento.

## 2. OTROS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (máximo 80 puntos).

### 2.1 CRITERIOS AMBIENTALES

a) Compromiso de uso de productos ecológicos para la limpieza y mantenimiento de los elementos e instalaciones usadas. A estos efectos se entienden adecuados para la acreditación la disposición de la etiqueta ecológica de la UE o equivalente, así como informes técnicos del fabricante o un informe de organismo reconocido. **(5 puntos)**

b) Separado de la basura en origen y a disposición de los usuarios mediante contenedores diferenciados y su posterior reciclado. **(10 puntos)**

c) Ceniceros de playa ecológicos. Suministro y distribución entre los usuarios de 500 unidades, por cada una de las temporadas/anualidades, de ceniceros de playa de cartón reciclado o similar, los cuales se distribuirán gratuitamente. Se indicará en la instalación de temporada, de forma visible, la disponibilidad de dichos ceniceros gratuitos. **(10 puntos)**

#### ACREDITACIÓN:

- Para el criterio "a)" Facturas de compra de los productos de limpieza ecológicos para cada una de las temporadas acompañadas de la documentación técnica proporcionada por el suministrador, en caso de haberlo ofertado.

- Para el criterio "b)" Se deberá incluir en la memoria distribución y número. Al menos tendrá que disponer de contenedores separados de orgánico, envases, papel y cartón, vidrio y resto.

- Para el criterio "c)" Factura de compra de los ceniceros para cada una de las temporadas, en caso de haberlo ofertado.

### 2.2 CRITERIOS DE CALIDAD EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

a) Medios de pago. Se valorará el poner a disposición de los usuarios, además del pago en metálico, distintos medios de pago del servicio. Se indicará en la instalación de temporada, de forma visible, las formas de pago admitidas. **(5 puntos)**

b) Traducción de documentos mínimos a tener a disposición del usuario. Se valorará la traducción de la documentación referida a un idioma distinto a los indicados como obligatorios (español e inglés). Los idiomas a elegir serán el francés y alemán. **(5 puntos)**

c) Ampliación del tiempo de apertura. Se valorará el incremento de tiempo de apertura más allá del estipulado como tiempo de apertura obligatorio. Se establece como periodo mínimo de apertura desde el 15 de julio hasta el 15 de agosto. **(máximo 30 puntos :0,5 puntos por cada día adicional de apertura)**

d) Cercanía de otro servicio. Se valorará la posesión de otra explotación colindante en playa de un servicio diferente para el que se presenta la solicitud. **(15 puntos)**

#### ACREDITACIÓN:

- Para el criterio "a)" Documentación acreditativa, emitida por entidad bancaria o empresa suministradora del servicio, del sistema de cobro por

medios electrónicos dado de alta y en funcionamiento para el correspondiente servicio de playa, en caso de haberlo ofertado.

-Para el criterio "b)" Modelos de los documentos traducidos a otros idiomas puestos a disposición de los usuarios durante cada una de las temporadas, en caso de haberlo ofertado.

-Para el criterio "d)" Documentación acreditativa de la posesión de otra explotación diferente cerca del servicio para el que se presenta la solicitud.

### **5.3.-CONDICIONES TÉCNICAS EXPLOTACIONES DE KIOSCOS DISPENSADORES DE COMIDAS Y BEBIDAS.**

#### **5.3.1.- OBJETO Y SERVICIO A ADJUDICAR.**

Se detallan en este punto, la regulación de las condiciones de funcionamiento de un kiosco de naturaleza desmontable expendedor de comidas y bebidas y una terraza que dará servicio a la playa , de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente. Dicho kiosco contará con un módulo de aseos anexo el cual una vez superados los 4 años de autorización pasará a ser de uso público municipal.

Las características de superficie, playa de ubicación y fechas de ocupación, se detallan a continuación:

Lote	Código Instalación	Tipología de Ocupación	Playa	OCUPACION m <sup>2</sup>	Inicio	Fin de Ocup.	días
17	Ve.K1(24)	Quiosco	Velilla	20,00	01/05/24	31/10/24	184
	Ve.T1(24)	Terraza		45,00	01/05/24	31/10/24	184
	Ve.BQ1(24)	Barco Barbacoa Espetos		5,00	01/05/24	31/10/24	184
	Ve.Ma1(24)	Aseo		8,56	01/05/24	31/10/24	184

La ubicación exacta de la instalación queda definida en el plano incluido como **Anexo 10** del presente pliego. A modo descriptivo, el lugar se sitúa en la playa de Velilla.

#### **- CARACTERÍSTICAS DE LA INSTALACIÓN.**

El diseño del kiosco se ajustará a las condiciones generales y de ocupaciones máximas expresadas , así como a los condicionantes técnicos y estéticos descritos a continuación y los detallados en el **Anexo 6** respecto a las características mínimas en planta y alzada, debiendo las personas licitadoras presentar planos y memoria de calidades lo suficientemente explícitos que detallen la superficie del módulo a instalar, características de los materiales a emplear en su construcción y demás información que crean oportuna aportar.

Las condiciones mínimas a cumplir serán las siguientes:

- Deberá garantizarse la accesibilidad de todas las instalaciones, en cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o norma que lo venga a sustituir.

- El kiosco será prefabricado con estructura fácilmente desmontable y de estilo y diseño acordes con el entorno que se ubican. La composición de las estructuras será a base de madera, de color blanco, con tratamientos que garanticen la suficiente resistencia ante la intemperie en ambientes marinos.

- Contará con un módulo de Aseos que incluirá al menos Servicio de Caballeros con urinario, lavabo, inodoro y los aseos de Señoras/Personas de Movilidad Reducida(PMR) que deberá contar con lavabo e inodoro con accesorios homologados para este uso. La composición de las estructuras será a base de madera de color

blanco y deberán contar con las características detalladas en el **Anexo 6**. Además cada aseo deberá tener una papelera con pedal en perfectas condiciones.

- Estará perfectamente dotado de las instalaciones de fontanería, saneamiento y electricidad suficientes para el uso al que va destinado.

- El suelo del interior del módulo Bar - Cocina y Terraza abierta será el adecuado para evitar las superficies porosas y la acumulación de restos.

- La tabiquería de la cocina será de material lavable y no poroso con aprobación alimentaria.

- La cubierta de la terraza estarán diseñadas de tal forma que facilite las labores de montaje y desmontaje de las mismas. La cubierta será de material que aporte poco peso y evite el calor en la zona de terraza.

- Todas las conducciones de servicio (eléctrica, de suministro y saneamiento de agua) correrán por cuenta de la persona adjudicataria y deberán ser subterráneas. Las instalaciones deberán contar con el boletín de autorización de enganche para suministro eléctrico por parte de la Consejería de Economía, Innovación y Ciencia de la Junta de Andalucía.

- El sistema de saneamiento garantizará una eficaz eliminación de las aguas residuales, así como la ausencia de malos olores. Con este objeto, las instalaciones deberán conectarse a la red de saneamiento general, quedando en todo caso prohibidos los sistemas de drenaje o absorción que puedan afectar a la arena de las playas o a la calidad de las aguas de baño.

- Será obligatoria la obtención de la correspondiente Licencia de Apertura Municipal previo al inicio de la actividad que se pretenda desarrollar.

- Queda prohibido el acopio de cajas, enseres, etc.. en el exterior, así como cualquier otro elemento no previsto en la ocupación.

- No podrán ser instalados elementos ni realizar actividad de carácter publicitario de tipo alguno, aparte de la propia de la instalación o servicio.

- No se utilizarán para las instalaciones elementos como lonas.

### **5.3.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

#### *1.MEJOR PROPOSICIÓN ECONÓMICA(máximo 50 puntos):*

Canon ofertado por el licitador: hasta un máximo de 50 puntos. Se valorará con la mayor puntuación la oferta más alta de las recibidas y que cumpla todas las condiciones del presente Pliego, valorándose las demás ofertas proporcionalmente a la relación entre el canon mayor y el ofertado por éstas, de acuerdo a la siguiente fórmula:  $PL=(OL/OM) \times 30$ , siendo PL = puntuación otorgada al licitador, OL = oferta económica del licitador en euros y OM = oferta económica más alta de todas las presentadas en euros. Las ofertas cuya cuantía sea inferior al canon mínimo establecido no serán puntuadas quedando excluidas del procedimiento.

#### *2.OTROS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (máximo 50 puntos).*

##### *2.1 CRITERIOS SOCIALES*

a) Número de meses totales de contrato. Se valorará el compromiso de contratar con un total de 12 meses, con independencia del número de trabajadores a jornada completa. ( 4 meses:1 punto; 8 meses: 2 puntos; 12 meses:4 puntos)

##### *2.2 CRITERIOS AMBIENTALES*

a) Compromiso del uso de productos ecológicos para la limpieza y mantenimiento de los elementos e instalaciones usadas. A estos efectos se entienden adecuados para la acreditación la disposición de la etiqueta ecológica de la UE o equivalente, así como informes técnicos del fabricante o un informe de organismo reconocido. (5 puntos)

b) Separado de la basura en origen y a disposición de los usuarios mediante contenedores diferenciados y su posterior reciclado. (5 puntos)

#### ACREDITACIÓN:

- Para el criterio "a)" Facturas de compra de los productos de limpieza ecológicos para cada una de las temporadas acompañadas de la documentación técnica proporcionada por el suministrador, en caso de haberlo ofertado.

- Para el criterio "b)" Se deberá incluir en la memoria distribución y número. Al menos tendrá que disponer de contenedores separados de orgánico, envases, papel y cartón, vidrio y resto.

#### 2.3 CRITERIOS DE CALIDAD EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

a) Medios de pago. Se valorará el poner a disposición de los usuarios, además del pago en metálico, distintos medios de pago del servicio. Se indicará en la instalación de temporada, de forma visible, las formas de pago admitidas (10 puntos)

b) Traducción de documentos mínimos a tener a disposición del usuario. Se valorará la traducción de la documentación referida a un idioma distinto a los indicados como obligatorios (español e inglés). Los idiomas a elegir serán el francés y alemán. (10 puntos)

c) Ampliación del tiempo de apertura. Se valorará el incremento de tiempo de apertura más allá del estipulado como tiempo de apertura obligatorio. Se establece como periodo mínimo de apertura desde el 1 de mayo hasta el 31 de octubre. (máximo 16 puntos : 8 puntos por cada mes completo adicional de apertura)

#### ACREDITACIÓN:

- Para el criterio "a)" Documentación acreditativa, emitida por entidad bancaria o empresa suministradora del servicio, del sistema de cobro por medios electrónicos dado de alta y en funcionamiento para el correspondiente servicio de playa, en caso de haberlo ofertado.

- Para el criterio "b)" Modelos de los documentos traducidos a otros idiomas puestos a disposición de los usuarios durante cada una de las temporadas, en caso de haberlo ofertado.

#### 5.4.-CONDICIONES TÉCNICAS EXPLOTACIONES DE VELADORES DE MASAJES.

##### 5.4.1.- OBJETO Y SERVICIO A ADJUDICAR.

Se detallan en este punto las condiciones de funcionamiento de un servicios de velador de masajes de naturaleza desmontable en las playas de Almuñécar.

La licitadora deberá tener una experiencia mínima justificada de 4 años en la explotación efectiva del mismo tipo de servicio. Si no existiese licitadora para alguno de los lotes señalados con la experiencia especificada, la exigencia de la experiencia mínima, no será tenida en cuenta a la hora de la adjudicación, a fin de que dicha ocupación pueda ser ocupada por cualquier licitador.

Las características de superficie, playa de ubicación y fechas de ocupación, se detallan a continuación:

Lote	Código Instalación	Tipología de Ocupación	Playa	OCUPACIÓN m <sup>2</sup>	Inicio	Fin de Ocup.	días
18	LB.V1(24)	Velador de masajes	Los Berengueles	9,00	01/06/24	15/10/24	137

La ubicación exacta de la instalación queda definida en el plano incluido como anexo al final del presente pliego (**Anexo 10**). A modo descriptivo, se instalará en la Playa Los Berengueles.

#### -CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS.

El velador de masajes contará con las características siguientes:

- La zona de sombra consistirá en una estructura de madera blanco con cubierta de brezo o similar, con posibilidad de cierres laterales de telas de color crudo o blanco, con adecuada ventilación y suficiente luz natural para la prestación de los servicios objeto del contrato.

- La instalación cumplirá con toda la normativa en vigor que regula este tipo de equipamiento. Será de tipo desmontable, sin plataformas que exijan obras o fijación en la arena. Dentro de esta zona estará instalado el mobiliario principal necesario para el desarrollo de la actividad y demás materiales.

- La instalación guardará una estética acorde con el resto del mobiliario playero.

- En los casos en los que el desnivel o la parcela no sea propicia, se podrá instalar base de madera que dé estabilidad a la camilla, sin obras o fijación en la arena, siendo en todo caso desmontadas al finalizar la temporada de autorización.

- El material mínimo para la Zona de Masajes es el siguiente:

- Mesita y sillas/bancos para entrada o recepción.
- Armario para material (útiles, aceites, cremas, toallitas, etc.).
- Camilla/s para el tratamiento o masajes.
- Rollos de papel ancho para cubrir las camillas de un solo uso.
- Recipientes de basura con tapa de cierre hermético, accionados con el pie.
- Rollos de papel multiusos, toallas de papel de un solo uso, papeleras, bolsas basuras.
- Útiles y material de limpieza y desinfección

#### - REQUISITOS DE LOS SERVICIOS E INSTALACIONES

1. Las instalaciones se deberán adecuar a las características detalladas en el **Anexo 7**.

2. El personal estará en todo momento debidamente identificado y uniformado según las características del Anexo 8. El horario de funcionamiento de la actividad estará comprendido entre las 8:00 y las 21:00 horas, debiendo obligatoriamente estar abierto en la franja horaria comprendida entre las 12:00 y las 20:00 horas. Al final de cada jornada todo quedará debidamente recogido.

3. No se permitirá ningún tipo de publicidad comercial ni dentro ni fuera de la carpa, así como en ningún equipamiento, exceptuando el nombre de la empresa concesionaria, o nombre de la zona de masaje, si así lo estiman conveniente. No obstante, se instalará un cartel en el exterior con dicho nombre y/o con la inscripción "PLAYAS DE ALMUÑECAR: ZONA DE MASAJES", con datos de interés para la empresa como dirección comercial, teléfonos de contacto para información o para hacer reservas, correo electrónico si tuvieran, horarios...

4. Se efectuarán limpiezas exhaustivas cuantas veces sean necesarias en el día y un mantenimiento constante de las instalaciones para lo que dispondrá de un



programa de limpieza y desinfección (L+D), del que se deberá facilitar copia del mismo al Ayuntamiento de Almuñécar.

5. El titular de la instalación será responsable del perfecto estado de las mismas, velando en todo momento, por la adecuada estabilidad y sujeción de las instalaciones respondiendo de los daños acontecidos como consecuencia del desplome o desprendimiento de los elementos empleados por el titular de la explotación, ya sea por acción u omisión del responsable, ya sea por la acción de factores climatológicos tales como el viento, cualquiera que sea su intensidad, tempestad o cualquier otro agente de la naturaleza.

6.CONDICIONES HIGIÉNICAS. Diariamente y cada vez que hayan sido utilizadas las zonas de masajes, el adjudicatario realizará la limpieza y desinfección de éstas previamente a su puesta en servicio, con algunos de los productos autorizados por el Ministerio de Sanidad para ello.

#### **5.4.2.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

##### **1.MEJOR PROPOSICIÓN ECONÓMICA (máximo 30 puntos) :**

Canon ofertado por el licitador: hasta un máximo de 30 puntos. Se valorará con la mayor puntuación la oferta más alta de las recibidas y que cumpla todas las condiciones del presente Pliego, valorándose las demás ofertas proporcionalmente a la relación entre el canon mayor y el ofertado por éstas, de acuerdo a la siguiente fórmula:  $PL=(OL/OM) \times 30$ , siendo PL = puntuación otorgada al licitador, OL = oferta económica del licitador en euros y OM = oferta económica más alta de todas las presentadas en euros. Las ofertas cuya cuantía sea inferior al canon mínimo establecido no serán puntuadas quedando excluidas del procedimiento.

##### **2. OTROS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN (máximo 70 puntos).**

###### **2.1 CRITERIOS AMBIENTALES**

- a) Compromiso del uso de productos ecológicos para la limpieza y mantenimiento de los elementos e instalaciones usadas. A estos efectos se entienden adecuados para la acreditación la disposición de la etiqueta ecológica de la UE o equivalente, así como informes técnicos del fabricante o un informe de organismo reconocido. **(10 puntos)**
- b) Separado de la basura en origen y a disposición de los usuarios mediante contenedores diferenciados y su posterior reciclado. **(10 puntos)**

###### **ACREDITACIÓN:**

- Para el criterio "a)":Facturas de compra de los productos de limpieza ecológicos para cada una de las temporadas acompañadas de la documentación técnica proporcionada por el suministrador, en caso de haberlo ofertado.

-Para el criterio "b)":Se deberá incluir en la memoria distribución y número. Al menos tendrá que disponer de contenedores separados de orgánico, envases,papel y cartón,vidrio y resto.

###### **2.2 CRITERIOS DE CALIDAD EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO**

a) Medios de pago. Se valorará el poner a disposición de los usuarios, además del pago en metálico , distintos medios de pago del servicio. Se indicará en la instalación de temporada, de forma visible, las formas de pago admitidas **(10 puntos)**

b) Traducción de documentos mínimos a tener a disposición del usuario. Se valorará la traducción de la documentación referida a un idioma distinto a los indicados como obligatorios (español e inglés). Los idiomas a elegir serán el francés y alemán. **(10 puntos)**

c) Ampliación del tiempo de apertura. Se valorará el incremento de tiempo de apertura más allá del estipulado como tiempo de apertura obligatorio. Se establece como periodo mínimo de apertura desde el 1 de julio hasta el 15 de agosto. **(máximo 30 puntos :10 puntos por cada periodo de 30 días adicional de apertura)**

#### ACREDITACIÓN:

-Para el criterio "a)" Documentación acreditativa, emitida por entidad bancaria o empresa suministradora del servicio, del sistema de cobro por medios electrónicos dado de alta y en funcionamiento para el correspondiente servicio de playa, en caso de haberlo ofertado.

-Para el criterio "b)" Modelos de los documentos traducidos a otros idiomas puestos a disposición de los usuarios durante cada una de las temporadas, en caso de haberlo ofertado.

### **6. CONDICIONES TÉCNICAS COMUNES A TODOS LOS SERVICIOS OBJETO DE LA PRESENTE LICITACIÓN.**

#### **6.1.- OBLIGACIONES GENERALES DEL ADJUDICATARIO.**

Además de las obligaciones generales establecidas en este Pliego para la explotación de los Servicios de Temporada en las Playas de Almuñécar para los próximos 4 años, los diferentes adjudicatarios se deberán comprometer al cumplimiento de las obligaciones que se indican a continuación:

1.La ejecución y la explotación de las actividades a desarrollar se llevarán a cabo bajo el exclusivo riesgo, ventura y responsabilidad del titular de la autorización.

2.Se llevará a cabo las instalaciones en el plazo que sea determinado, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales en cuanto a los elementos de las mismas y a sus características técnicas o estéticas.

3.Se deberá prestar el servicio con los debidos horarios y continuidad.

4.Todas las instalaciones serán de libre acceso al público, no pudiendo restringirse su uso, salvo por razones de orden o aforo.

5. La tipología de los elementos de los servicios de temporada deberá armonizar con el entorno, ser de materiales de buena calidad y adecuado aspecto estético y mantener en todo momento un buen estado de conservación.

6. Estará prohibido el estacionamiento y la circulación de vehículos (Art. 33.5 de la Ley de Costas).

7. Estará prohibida la publicidad en el dominio público marítimo-terrestre, por cualquier tipo de vallas o carteles, o por medios acústicos o audiovisuales (Art. 38 de la Ley de Costas). Sólo se permite el uso de los rótulos indicadores del establecimiento, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan una reducción del campo visual.

7. Las instalaciones y durante la prestación del servicio se deberá cumplir toda la legislación vigente en materia ambiental, especialmente la Ordenanzas Municipales en vigor en cada momento especialmente la de servicio de limpieza y la de Protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos, vibraciones y otras fuentes perturbadoras. A este respecto, queda prohibida la instalación de equipos reproductores de música.

8. Estará prohibido el vertido de residuos sólidos de cualquier tipo al mar y su ribera, así como a la zona de servidumbre de protección (artículo 56.3 de la Ley de Costas). En cualquier caso, se cumplirán los preceptos técnicos y administrativos recogidos en la legislación de residuos en

relación con la producción y posesión de residuos y su entrega a gestor autorizado o al Ayuntamiento en las condiciones que éste establezca, estando obligado el Titular, mientras se encuentren en su poder, a mantenerlos en condiciones adecuadas de higiene y seguridad.

9. Estará prohibido el vertido de aguas residuales tanto al dominio público marítimo terrestre como a la zona de servidumbre de protección.

10.. No se permitirá, en caso alguno, la ejecución de obras de fábrica u otras obras fijas dentro de la zona de dominio público, siendo las instalaciones que se autorizan total y fácilmente desmontables, entendiéndose por tales las así definidas en el Art. 51 de la Ley de Costas:

- Precisen a lo sumo obras puntuales de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno.
- Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
- Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportables.

11. La entidad adjudicataria adoptará cuantas medidas sean necesarias para evitar que la prestación del servicio suponga molestias o inconvenientes para los demás usuarios de la playa.

12.La instalación tendrá exclusivamente el uso para las que ha sido adjudicada.

13. Se ejercerá la actividad en todo momento de forma personal e intransferible la explotación concedida, sin que pueda transmitirla en modo alguno, salvo previa y expresa autorización, en su caso, del Ayuntamiento.

14. No se explotará en modo alguno, ni por sí ni mediante persona física o jurídica interpuesta, cualquier otra licencia de las que son objeto esta licitación.

15. La persona adjudicataria deberá obtener cuantos permisos sean exigibles de acuerdo a la legislación vigente para la prestación del servicio.

16. Se obtendrá de las demás Administraciones públicas otras autorizaciones que sean exigibles.

17. Se asumirá y cumplimentará las obligaciones laborales, fiscales y demás, tanto de carácter formal como económico, que deriven del otorgamiento o extinción de la explotación o de la prestación del servicio; entre tales obligaciones está comprendido lo dispuesto por el art. 44 de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, sobre sucesión de empresas, así como el que todas las personas a su servicio, lo presten en virtud de contrato de trabajo ajustado a la normativa aplicable. El Ayuntamiento no responderá en modo, concepto, tiempo, circunstancia, ni por causa algunos de dichas obligaciones.

18. Se abonará por su cuenta, dentro del plazo fijado en el oportuno requerimiento, todo canon, sanción, derecho o tributo que la Administración estatal o la autonómica pudiera exigir a él o al Ayuntamiento como consecuencia del servicio y/o del otorgamiento de la licencia, incluyendo los gastos de publicidad de la licitación (B.O.P. y prensa).

19.El servicio y todas las instalaciones y elementos necesarios se someterán al cumplimiento estricto de lo dispuesto en las leyes vigentes en materia Laboral, de Seguridad Social y de Seguridad e Higiene en el Trabajo, sin que el Ayuntamiento tenga responsabilidad alguna en caso de incumplimiento de las obligaciones de la persona adjudicataria en esta materia. Deberán contar con las certificaciones y homologaciones que les

sean de aplicación (marcado CE, si procediera), y encontrarse en perfecto estado de funcionamiento..

20. La persona adjudicataria quedará obligada a colaborar con las labores de inspección, salvamento, seguridad e información que se realicen por parte de los Servicios Municipales o de otra administración, así como a dar cumplimiento de las instrucciones que al efecto se produzcan. Deberá mostrar en cualquier momento al personal de la Administración que lo requiera la documentación acreditativa del cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la adjudicación.

21. La empresa deberá atender en todo momento y a la mayor brevedad las indicaciones del Ayuntamiento, incluyendo las relacionadas con la suspensión del servicio por razones de otros usos temporales de la playa, tales como eventos especiales, culturales, deportivos o de cualquier otra índole.

22. El Ayuntamiento de Almuñécar podrá acordar, en cualquier momento después de la adjudicación, la modificación de la superficie de las parcelas, previo informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y siempre que para ello existan causas de interés público o fuerza mayor.

23. Igualmente, la autorización podrá ser modificada cuando concurra alguna de las causas recogidas en el artículo 77 de la Ley de Costas.

24. Serán causas de caducidad, parcial o total de esta autorización, además de los casos establecidos con carácter general en el artículo 79 de la Ley de Costas, el incumplimiento de las condiciones de esta autorización, y de cualquiera de las prohibiciones establecidas, con carácter general, en la Ley de Costas, y su Reglamento, artículos 65 y siguientes.

25. Cuando el titular de la autorización no lleve a cabo las acciones debidas, este Ayuntamiento podrá proceder a su ejecución subsidiaria, siendo el importe de los gastos a cargo de dicho titular.

26. En caso de reincidencia en infracciones graves se podrá declarar la inhabilitación para ser titular de autorizaciones y concesiones en un plazo de 1 a 3 años.

## **6.2.- RESPONSABILIDADES.**

La persona adjudicataria será responsable ante la Administración de cualquier falta cometida por sus empleados o personas que trabajen en el establecimiento.

Se deberán minimizar los riesgos sobre las personas y bienes en todo momento. A tal efecto, se establece la obligación de concertar póliza(s) de seguro que asegure y cubra solidariamente la responsabilidad civil de los daños y perjuicios que, por cualquier riesgo, pudieran ser ocasionados por la prestación del servicio o el funcionamiento de las instalaciones. Ejemplar de dicha póliza y del documento acreditativo del pago de la correspondiente prima habrá de ser presentado al Ayuntamiento dentro de los quince días hábiles siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación.

## **6.3.- SUMINISTROS Y CONEXIONES.**

En el caso de requerirlo, la persona adjudicataria asumirá los trabajos y gestiones necesarias para las posibles conexiones de abastecimiento de agua, saneamiento y de energía eléctrica, debiendo igualmente hacer frente a las facturas que su servicio genere. Dichas conducciones correrán por cuenta de la persona adjudicataria y deberán ser subterráneas.

## **6.4.- CONSERVACIÓN MANTENIMIENTO Y DESMONTAJE.**

La persona adjudicataria se responsabilizará del cuidado, conservación, mantenimiento y limpieza de las estructuras que instale y de los elementos que precise, siendo de su cuenta las reparaciones que deban efectuarse tanto como consecuencia de robos, daños a terceros, e incluso cuando éstas tengan su origen en la propia naturaleza.

Asimismo será responsable del mantenimiento y limpieza de la superficie de arena afectada por la instalación y una franja perimetral de 5 metros, así como de los residuos que su actividad genere, quedando obligado a dar correcta gestión de los mismos.

El adjudicatario está obligado a dejar libre y limpia la porción de dominio público utilizada con la instalación el día a la fecha límite de autorización para cada año. Los gastos derivados del montaje, funcionamiento y desmontaje de la instalación, así como transporte y salvaguarda de la misma, correrán a cargo de la persona adjudicataria. De no llevarse a cabo la retirada en el plazo o condiciones fijados, la Administración procederá a su ejecución subsidiaria, aplicando para ello la garantía establecida al respecto. De ser insuficiente la misma, se requerirá el abono de la diferencia en el plazo de diez días, procediéndose, en otro caso, a la vía de apremio.

#### **6.5.- INFORMACIÓN Y SEÑALIZACIÓN. QUEJAS Y SUGERENCIAS.**

Para la correcta información a las personas usuarias, se instalará al menos un cartel de dimensiones 100 cm x 100 cm, hincado sobre la arena, con al menos el siguiente contenido: Servicio que se trate (Centro de Actividades Náuticas, Hamacas y Sombrillas, velador de masajes...), precio del mismo con IVA Incluido y horarios de prestación del servicio, así como, los logos y formatos que sean suministrados por el Ayuntamiento.

Los servicios deberán contar con las correspondientes hojas de quejas y reclamaciones disponibles para las personas consumidoras y usuarias que las soliciten, en aplicación de la normativa vigente. Esta disponibilidad también se indicará de forma adecuada.

#### **6.6.- REGISTRO. NORMAS DE CORTESÍA.**

La persona o entidad adjudicataria de los diferentes servicios objeto del presente pliego deberá llevar un registro actualizado diariamente del servicio que preste, en el que, al menos, venga detallada la siguiente información: fecha, número de usuarios, incidencias, operaciones de mantenimiento de las instalaciones y observaciones, del que entregará copia en el Registro Municipal del Ayuntamiento al final de cada temporada.

El personal al servicio debe tener descritas las pautas de cortesía para atención de las personas usuarias.

#### **6.7.- REVOCACIÓN DE LAS LICENCIAS.**

Las licencias podrán ser revocadas, o modificadas sus condiciones, unilateralmente por la Administración del Estado, de la Junta de Andalucía o por el Ayuntamiento en cualquier momento, sin derecho a indemnización alguna en favor de los titulares o de terceros, cuando resulten incompatibles con normativa de posterior vigencia o cuando circunstancias sobrevenidas, produzcan daños en el dominio público, impidan su utilización para actividades de mayor interés público, menoscaben el uso público, el titular incumpla sus obligaciones, o por cualquier otra causa que, en apreciación discrecional, considere el Ayuntamiento que aconseje dejar sin efecto o modificar la autorización concedida.

### **7. EXTINCIÓN DE LAS LICENCIAS**

El derecho a la ocupación del dominio público y a la explotación de los servicios quedará extinguido, entre otros, en los siguientes casos:

- Vencimiento del plazo.
- Renuncia del titular.
- Revocación de la licencia por el Ayuntamiento.

- Revocación de la autorización concedida al Ayuntamiento por la Administración del Estado o de la Junta de Andalucía.
- Declaración de quiebra o suspensión de pagos del titular.
- Otras causas previstas en la normativa aplicable.

En ningún caso el Ayuntamiento asumirá obligación alguna derivada de la actividad del adjudicatario, quien habrá de finiquitar debidamente todas las relaciones que se hubieran establecido como consecuencia de la misma.

#### **8. GARANTÍAS.**

El adjudicatario deberá abonar aquellas fianzas exigidas por la Administración estatal o la Junta de Andalucía.

#### **9. CRITERIOS PARA EL OTORGAMIENTO.**

En caso de empate en la puntuación asignada, se procederá sucesivamente conforme a los siguientes criterios:

- En primer lugar, será propuesto como adjudicatario el que mayor puntuación haya obtenido en el apartado de mejor proposición económica.
- En caso de existir empate de puntuación, será propuesto el que haya acreditado mayor número de puntuación en los criterios medio ambientales.
- En caso de persistir el empate, será propuesto el que mayor puntuación tenga en criterios de calidad.

#### **10.- DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.**

El Ayuntamiento designará el Técnico Responsable del Contrato, que mientras no se diga lo contrario será el mismo que firma este PPT, el Jefe del Servicio de Medio Ambiente, Jesús Ruiz Alvarez.

Los adjudicatarios tendrán derecho a:

- A) Que el Ayuntamiento le mantenga en el uso libre y pacífico del dominio a ocupar.
- B) Devolución, en los casos de extinción anticipada de la autorización por causas a él no imputables, de la parte proporcional de las cantidades abonadas correspondientes al tiempo de ocupación pendiente de transcurrir.
- C) Exigir y percibir de los usuarios el abono de la correspondiente retribución económica del servicio.
- D) Las demás que se derivan de la adjudicación.

**13°.- Expediente 11246/2023; Aprobación de la resolución provisional de beneficiarios de Becas de Estudios Escuela de Música y Danza de Almuñécar 2023-2024.**

Se da cuenta de la propuesta de acuerdo del Concejal-Delegado de Cultura, Patrimonio, Fiestas, Relaciones institucionales y Educación, siguiente:

“D. Alberto Manuel García Gilabert, Concejal Delegado de Cultura, Patrimonio, Fiestas, Relaciones Institucionales y Educación, con objeto de su aprobación, da cuenta a la Junta de Gobierno de la propuesta de resolución provisional de beneficiarios de Becas de Estudios Escuela de Música y Danza de Almuñécar 2023-2024.

Por todo lo expuesto se solicita:

1. La aprobación de la resolución provisional de beneficiarios de Becas de Estudios Escuela de Música y Danza de Almuñécar 2023-2024, ordenando su publicación en el Tablón de Edictos de la Casa Consistorial, y sede electrónica, durante cinco días hábiles para posibles reclamaciones.
2. Dar traslado al área Municipal de Educación y al Departamento de Intervención para su conocimiento.”

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

PRIMERO. Aprobar la resolución provisional de beneficiarios de Becas de Estudios Escuela de Música y Danza de Almuñécar 2023-2024, del siguiente tenor literal:

“Reunida en el día de la fecha, la Comisión de Estudio y Valoración de las solicitudes de becas para el estudio en la Escuela de Música y Danza Municipal, compuesta por:

- Alberto García Gilabert. Concejal Delegado de Cultura.
- XXXX. Representante de la Escuela de Música y Danza.
- XXXX. Administrativa Concejalía de Cultura
- XXXX. Técnica de la Concejalía de Bienestar Social.

Una vez estudiadas las solicitudes de becas, se ha obtenido la siguiente puntuación:

NOMBRE SOLICITANTE	PUNTOS
1 XXXX	85
2 XXXX	65
3 XXXX	65
4 XXXX	55
5 XXXX	55
6 XXXX	55
7 XXXX	47.84
8 XXXX	45
9 XXXX	45
10 XXXX	45
11 XXXX	45
12 XXXX	45
13 XXXX	45
14 XXXX	40
15 XXXX	40
16 XXXX	40
17 XXXX	40

18	XXXX	40
19	XXXX	40
20	XXXX	40
21	XXXX	40
22	XXXX	40
23	XXXX	40
24	XXXX	40
25	XXXX	40
26	XXXX	40
27	XXXX	40
28	XXXX	33.12

Por lo que se propone

PRIMERO.- Conceder 5 Becas por importe de 350,00 euros cada una a los siguientes alumnos:

- 1) XXXX
- 2) XXXX
- 3) XXXX
- 4) XXXX
- 5) XXXX

SEGUNDO.- Conceder 10 Becas por importe 175,00 euros cada una a los siguientes alumnos:

- 1) XXXX
- 2) XXXX
- 3) XXXX
- 4) XXXX
- 5) XXXX
- 6) XXXX
- 7) XXXX
- 8) XXXX
- 9) XXXX
- 10) XXXX

TERCERO.- Conceder 13 Becas por importe de 100,00 euros cada una a los siguientes alumnos

- 1) XXXX
- 2) XXXX
- 3) XXXX
- 4) XXXX
- 5) XXXX
- 6) XXXX
- 7) XXXX
- 8) XXXX
- 9) XXXX
- 10) XXXX
- 11) XXXX
- 12) XXXX
- 13) XXXX

No obstante, los siguientes solicitantes deberán presentar en el plazo de 5 días hábiles la siguiente documentación requerida, para que la beca le sea concedida; de lo contrario quedará excluida de la misma.

- XXXX

Anexo III padre firmado

Documento acreditativo de la cuenta bancaria de titularidad del solicitante (alumna)

- XXXX



Anexo I rectificado en el que aparezca la alumna como solicitante

Anexo III padre firmado

- XXXX

Anexo III padre firmado

- XXXX

Anexo III padre firmado

- XXXX

Anexo III padre firmado

- XXXX

Documento acreditativo de la cuenta bancaria de titularidad del solicitante (alumna)

- XXXX

Documento acreditativo de la cuenta bancaria de titularidad del solicitante (alumna)

- XXXX

Documento acreditativo de la cuenta bancaria de titularidad del solicitante (alumno)

- XXXX

Anexo III padre firmado.

- XXXX

Anexo III padre firmado

- XXXX

Anexo III padre firmado

- XXXX

Solicitud a nombre de la alumna Anexo III padre firmado

- XXXX

Anexo III padre firmado

- XXXX

Anexo II

Anexo III padre firmado

Documento acreditativo de la cuenta bancaria de titularidad del solicitante (alumna)

- XXXX

Documento acreditativo de la cuenta bancaria de titularidad del solicitante (alumno)

- XXXX

Anexo III padre firmado.

- XXXX

Anexo III padre firmado

Documento acreditativo de la cuenta bancaria de titularidad del solicitante (alumna)

- XXXX

Anexo III madre firmado.

DNI madre

- XXXX

Anexo III padre firmado.

Documento acreditativo de la cuenta bancaria de titularidad del solicitante (alumna)

- XXXX

Anexo III madre firmado

Documento acreditativo de la cuenta bancaria de titularidad del solicitante (alumna)

- XXXX

Anexo III padre firmado

- XXXX

Anexo III madre firmado.

- XXXX

Documento acreditativo de la cuenta bancaria de titularidad del solicitante (alumna)

- XXXX

Solicitud a nombre de la alumna

DNI madre

Anexo III madre firmado

Documento acreditativo de la cuenta bancaria de titularidad del solicitante (alumna)

- XXXX

Anexo III madre firmado

- XXXX

Anexo III padre firmado

CUARTO.- el pago de las Becas se realizará en un pago único. El incumplimiento por parte del beneficiario de la beca, de cualquiera de las obligaciones o requisitos recogidos en las bases de la convocatoria, llevará la pérdida de la beca otorgada así como la suspensión automática del abono de la misma y será causa de reintegro de acuerdo a lo establecido en el art. 37 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

No habiendo más asuntos que tratar se firma el acta en día y hora al margen electrónicamente.

Alberto García Gilabert.

Concejal Delegado de Cultura

Nieves Aragón Najarro

Técnica Área Servicios Sociales

Elizabeth Ramos Guerrero

Administrativa Área de Cultura

María Asunción Rodríguez Martín

Representante Escuela de Música"

SEGUNDO. Ordenar la publicación del presente acuerdo en el Tablón de Edictos de la Casa Consistorial, y sede electrónica, durante cinco días hábiles para posibles reclamaciones.

TERCERO. Dar traslado al área Municipal de Educación y al Departamento de Intervención para su conocimiento.

**14°.- Expediente 10/2023; Aprobación definitiva de la concesión de ayudas económicas para el pago del 50% de la cuota anual del IBI correspondiente a la vivienda habitual a vecinos/as del municipio de Almuñécar en general y especialmente a los que viven en situaciones de necesidad, convocatoria 2023.**

Se da cuenta de la propuesta de acuerdo de la Concejal-Delegada de Servicios sociales, Igualdad, Salud y Educación infantil, siguiente:

"Visto que se ha realizado el estudio y valoración de las solicitudes presentadas para la concesión de ayudas económicas para el pago del IBI, e instruido el procedimiento para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de concesión de ayudas económicas para el pago del IBI a vecinos/as del municipio de Almuñécar en general y especialmente a los que viven en situaciones de necesidad, por parte de los trabajadores sociales de los Servicios Sociales Comunitarios del Ayuntamiento de Almuñécar, redactándose Propuesta de Resolución Provisional por la Directora de Servicios Sociales con el visto bueno de la Concejal Delegada de Servicios Sociales, Igualdad, Salud y Educación Infantil del Ayuntamiento de Almuñécar con fecha 09/01/2024, publicándose la misma y estableciéndose un periodo de 10 días hábiles para subsanación de solicitudes y alegaciones.

Habiendo finalizado el plazo de subsanación, resulta que no se han presentado alegaciones a la propuesta de Resolución Provisional, por tanto, pasa a definitiva la propuesta de resolución:

LISTADO BENEFICIARIOS DEFINITIVA	
DNI/NIF	IMPORTE AYUDA
XXXX0476D	237,72€
XXXX9006K	134,16€
XXXX7294T	134,94€
XXXX0057E	221,09€
XXXX5453J	104,87€
XXXX1843G	208,94€
XXXX8473Q	141,14€
XXXX6283W	210,29€
XXXX4726Z	97,25€
XXXX7681Y	181,48€
XXXX6158T	175,70€
XXXX7300C	330,55€
XXXX1316E	96,96€
XXXX5058Z	93,71€
XXXX1652P	209,13€
XXXX7335P	619,63€

XXXX2243G	296,04€
XXXX6594L	183,71€
XXXX5363M	35,85€
XXXX7907R	141,36€

LISTADO NO BENEFICIARIOS	
DNI/NIF	MOTIVO EXCLUSIÓN/DEFICIENCIAS A SUBSANAR
XXXX7239P	Fuera de plazo
XXXX5122R	Fuera de plazo
XXXX6770Y	Fuera de plazo
XXXX9983N	Incumple art. 5.1.apartado f)
XXXX0503F	Incumple art. 5.1.apartado f)
XXX4368G	Incumple art. 5.1.apartado f)
XXXX2593D	Incumple Art. 5.1.c)
XXXX2593D	Incumple Art. 5.1.c)
XXXX8442H	Incumple Art. 5.1.c)
XXXX8348R	Incumple Art. 5.1.c)
XXXX5263T	Incumple art. 5 .1.g)
XXXX5342K	No acredita requisitos Art. 5.2.b)
XXXX1699A	No acredita requisitos Art. 5.2 e)
XXXX2341X	No acredita requisitos Art. 5.2 e)
XXXX9177H	No acredita requisitos Art. 5.2 e)
XXXX1318D	No acredita requisitos Art. 5.2 e)
XXXX2232Y	No acredita requisitos Art. 5.2 e)
XXXX1954L	No acredita requisitos Art. 5.2 e)
XXXX4694P	No acredita requisitos Art. 5.2 e)

En conclusión y por todas las razones expuestas, de acuerdo con lo establecido en artículo 11 del Reglamento de concesión de ayudas económicas para el pago del IBI, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente ACUERDO:

PRIMERO. Resolver definitivamente la concesión de ayudas económicas para el pago del 50% de la cuota anual del IBI correspondiente a la vivienda habitual a vecinos/as del municipio de Almuñécar en general y especialmente a los que viven en situaciones de necesidad, Convocatoria 2023, por un importe total de 3.854,52 €, resultando beneficiarios y no beneficiarios, las personas que se ha relacionado.

SEGUNDO. Publicar la Resolución Definitiva en el Tablón de Anuncios web municipal.

TERCERO. Dar traslado a los Departamentos de Intervención y Tesorería para su tramitación y posterior pago de las ayudas."

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

PRIMERO. Resolver definitivamente la concesión de ayudas económicas para el pago del 50% de la cuota anual del IBI correspondiente a la vivienda habitual a vecinos/as del municipio de Almuñécar en general y especialmente a los que viven en situaciones de necesidad, Convocatoria 2023, por un importe total de 3.854,52 €, resultando beneficiarios y no beneficiarios, las personas que se relacionan a continuación:

LISTADO BENEFICIARIOS DEFINITIVA	
DNI/NIF	IMPORTE AYUDA
XXXX0476D	237,72€
XXXX9006K	134,16€
XXXX7294T	134,94€
XXXX0057E	221,09€
XXXX5453J	104,87€
XXXX1843G	208,94€
XXXX8473Q	141,14€
XXXX6283W	210,29€
XXXX4726Z	97,25€
XXXX7681Y	181,48€
XXXX6158T	175,70€
XXXX7300C	330,55€
XXXX1316E	96,96€
XXXX5058Z	93,71€
XXXX1652P	209,13€
XXXX7335P	619,63€
XXXX2243G	296,04€
XXXX6594L	183,71€
XXXX5363M	35,85€
XXXX7907R	141,36€

LISTADO NO BENEFICIARIOS	
DNI/NIF	MOTIVO EXCLUSIÓN/DEFICIENCIAS A SUBSANAR
XXXX7239P	Fuera de plazo
XXXX5122R	Fuera de plazo
XXXX6770Y	Fuera de plazo
XXXX9983N	Incumple art. 5.1.apartado f)
XXXX0503F	Incumple art. 5.1.apartado f)
XXX4368G	Incumple art. 5.1.apartado f)
XXXX2593D	Incumple Art. 5.1.c)
XXXX2593D	Incumple Art. 5.1.c)
XXXX8442H	Incumple Art. 5.1.c)
XXXX8348R	Incumple Art. 5.1.c)
XXXX5263T	Incumple art. 5 .1.g)
XXXX5342K	No acredita requisitos Art. 5.2.b)

XXXX1699A	No acredita requisitos Art. 5.2 e)
XXXX2341X	No acredita requisitos Art. 5.2 e)
XXXX9177H	No acredita requisitos Art. 5.2 e)
XXXX1318D	No acredita requisitos Art. 5.2 e)
XXXX2232Y	No acredita requisitos Art. 5.2 e)
XXXX1954L	No acredita requisitos Art. 5.2 e)
XXXX4694P	No acredita requisitos Art. 5.2 e)

SEGUNDO. Publicar la resolución definitiva en el Tablón de Anuncios y en la web municipal.

TERCERO. Dar traslado a los Departamentos de Intervención y Tesorería para su tramitación y posterior pago de las ayudas.

**15°.- Expediente 2346/2024; Actualización Rentas 24 Viviendas Promoción Pública en La Herradura para 2024.**

Se da cuenta de la propuesta de acuerdo de la Concejal-Delegada de Hacienda, Fomento y Empleo, siguiente:

“Visto el expediente para la tramitación de la Actualización Rentas 24 Viviendas Promoción Pública en La Herradura para 2024 que se ha incoado en este Ayuntamiento, de acuerdo con el convenio de ejecución y gestión para la construcción de 24 viviendas de promoción pública en La Herradura celebrado entre el Ayuntamiento de Almuñécar y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 2 de agosto de 1993.

Visto el informe del Jefe del Servicio de Gestión Tributaria y Recaudación de fecha 1 de marzo de 2023 obrante en el expediente.

Se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Repercutir la cuota tributaria del Impuesto de Bienes Inmuebles de 2023 a los arrendatarios en doce mensualidades de igual importe durante el año 2024.

SEGUNDO.- Actualizar la renta de conformidad con lo estipulado en los contratos, tomando como referencia la limitación máxima del 3 por ciento establecida en el Real Decreto Ley 6/2022, de 19 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, tras la modificación efectuada por la disposición final 6 de la Ley 12/2003, de 24 mayo de 2023, por el derecho a la vivienda, desde la fecha de su última actualización en la forma descrita en los referidos contratos de arrendamiento de las viviendas.”

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

PRIMERO. Repercutir la cuota tributaria del Impuesto de Bienes Inmuebles de 2023 a los arrendatarios en doce mensualidades de igual importe durante el año 2024.

SEGUNDO. Actualizar la renta de conformidad con lo estipulado en los contratos, tomando como referencia la limitación máxima del 3 por ciento establecida en el Real Decreto Ley 6/2022, de 19 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, tras la modificación efectuada por la disposición final 6 de la Ley 12/2003, de 24 mayo de 2023, por el derecho a la vivienda, desde la fecha de su última actualización en la forma descrita en los referidos contratos de arrendamiento de las viviendas.

TERCERO. Dar traslado a los Departamentos de Rentas e Intervención, para su conocimiento y efectos oportunos.

**16°.- Expediente 334/2024; Concesión subvención para el ejercicio 2023 a la Agrupación de Voluntarios de Protección Civil.**

Se da cuenta del informe-propuesta del Sr. Alcalde, siguiente:

"D. Juan José Ruiz Joya, Alcalde-Presidente y Concejal Delegado de Seguridad Ciudadana del Ayuntamiento de Almuñécar:

INFORMA:

Visto el Informe 40/2024, emitido por la Interventora municipal en relación con la justificación de la totalidad de la Subvención concedida a la Agrupación de Voluntarios de Protección Civil de Almuñécar para el ejercicio 2023.

Visto escrito presentado por D. XXXX, con DNI nº XXXX, en nombre y representación de la Agrupación Local de Voluntarios de Protección Civil de Almuñécar, con CIF nº. G-18419523, de fecha 31 de enero de 2023 (Registro de Entrada Nº 2023-E-RE-1264) mediante el que solicita le sea concedida una subvención económica para sufragar los gastos para el mantenimiento de la Agrupación en el ejercicio 2024.

La presente subvención se encuentra recogida en las Bases de Ejecución del Presupuesto de 2024.

La concesión directa puede considerarse justificada conforme a lo establecido por el artículo 22.2 de la Ley General de Subvenciones, dado que concurre la siguiente circunstancia:

*"C) Con carácter excepcional, aquellas otras subvenciones en que se acrediten razones de interés público, social económico o humanitario, u otras debidamente justificadas que dificulten su convocatoria pública."*

En el caso que nos ocupa se acreditan razones de interés público, al tratarse de un servicio de prestación obligatoria por parte del Ayuntamiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la LRRL.

Detalles de la subvención solicitada:

1. Objeto de la subvención: Sufragar los gastos derivados del mantenimiento de la Agrupación para el ejercicio 2024.
2. Entidad beneficiaria: AGRUPACIÓN LOCAL DE VOLUNTARIOS DE PROTECCIÓN CIVIL (G-18419523).
3. Aplicación presupuestaria: 13500-48000 TRANSF. AGRUPAC. LOCAL PROTECCIÓN CIVIL.
4. Importe: 7.000,00€
5. Esta subvención es compatible con otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad.
6. Pago de la subvención: Se justifica el pago anticipado del 50 % de la subvención por la necesidad de hacer frente al pago de los gastos derivados del mantenimiento de la Asociación.
7. Plazo de justificación: Un mes desde la finalización de la actividad subvencionada. Procederá el reintegro de las cantidades percibidas y la exigencia del interés de demora desde el momento del pago de la subvención en los siguientes casos:
  - a) Incumplimiento de la obligación de justificación.
  - b) Obtener la subvención sin reunir las condiciones requeridas para ello.
  - c) Incumplimiento de la finalidad para la que fue concedida la subvención.

d) Incumplimiento de las condiciones impuestas con motivo de la concesión de la subvención.

8. Forma de justificación: Memoria económica justificativa de la actividad desarrollada adjuntando las facturas justificativas de los gastos realizados. En el caso de haber recibido otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad para la que se concede esta subvención, deberá aportarse información del total de ingresos recibidos y del total de gastos realizados.

Antes de efectuar el pago de la subvención, la entidad beneficiaria deberá acreditar que está al corriente de sus obligaciones fiscales y ante la Seguridad Social, y no estar incurso en ninguna otra circunstancia que determine, conforme a la Ley General de Subvenciones, la imposibilidad de obtener la condición de beneficiaria, mediante los correspondientes certificados o declaración responsable.

En base a todo lo expuesto se PROPONE:

PRIMERO.- Aprobar la justificación de la subvención concedida para el ejercicio 2023 a la Agrupación de Voluntarios de Protección Civil.

SEGUNDO.- Aprobar la concesión de subvención a la Agrupación de Voluntarios de Protección Civil, (Total Subvención: 7000,00 €).

TERCERO.- Ordenar el pago anticipado de 3.500,00 € que se corresponde con el 50% de la subvención concedida a la Agrupación de Voluntarios de Protección Civil.

CUARTO.- El pago del 50% restante se realizará una vez quede justificado el primer 50% de la subvención.

QUINTO.- Dar traslado del presente acuerdo a Tesorería e Intervención a los efectos oportunos."

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

PRIMERO.- Aprobar la justificación de la subvención concedida para el ejercicio 2023 a la Agrupación de Voluntarios de Protección Civil.

SEGUNDO.- Aprobar la concesión de subvención a la Agrupación de Voluntarios de Protección Civil, (Total Subvención: 7000,00 €).

TERCERO.- Ordenar el pago anticipado de 3.500,00 € que se corresponde con el 50% de la subvención concedida a la Agrupación de Voluntarios de Protección Civil.

CUARTO.- El pago del 50% restante se realizará una vez quede justificado el primer 50% de la subvención.

QUINTO.- Dar traslado del presente acuerdo a Tesorería e Intervención a los efectos oportunos.

**17°.- Expediente 1711/2024; Corrección de error material en las bases por las que ha de regirse la adjudicación permanente de la licencia de auto taxi nº8 para vehículo de hasta 6 plazas adaptado a personas con movilidad reducida.**

Se deja el expediente sobre la mesa.

**18°.- Expediente 1108/2023; Inicio recuperación de oficio calle Mar Menor por usurpación con bolardos y cadenas.**



Se da cuenta de la propuesta de acuerdo de la Oficial Mayor, siguiente:

#### “ANTECEDENTES

Primero: Con fecha 25 de enero de 2023 se emite parte de servicio/intervención por la policía local indicándose:

“se ha recibido aviso de un vecino de la zona para quejarse de que estaban realizando unas obras en unos garajes y colocando postes y cadenas en la vía pública, saber si están autorizados.

Llama otra vecina por el mismo tema.

#### Resultado

Los agentes se personan en el lugar y pueden corroborar lo manifestado por el comunicante. Dos operarios se encuentran instalando postes y cadenas. El responsable se persona en el lugar manifestando que la parte que está acotando es suya.

Los agentes le solicitan declaración responsable para el ejercicio de la actividad a lo que manifiesta que posee licencia de obras, aportando licencia de obras del año 1986. Es informado que dicho documento no tiene validez y los hechos acontecidos se pondrán en conocimiento del área de urbanismo del Ayuntamiento de Almuñécar.

XXXX



Segundo: Consta nuevo parte de servicio/intervención de la policía local de fecha 8 de febrero de 2023 a instancia de vecino informando de la instalación de pivotes en el vial del PGOU 111.d, constando con una anchura viaria de 7 metros, indicando que el responsable de la instalación es XXXX, adjuntando reportaje fotográfico

Tercero: Con fecha 9 de febrero de 2023 por el encargado de Inspección de obras se emite informe con el siguiente tenor literal:

“en relación con los Informes remitidos por la Policía Local en fechas 24 de enero y 8 de febrero de 2023, así como los escritos denuncias presentados por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS MARINA DEL ESTE 1ª FASE A DE LA HERRADURA - ALMUÑÉCAR, C.I.F. n.º H18210401 y con domicilio a efectos de notificaciones en el Correo Electrónico: XXXX , y por DON XXXX, N.I.F. n.º XXXX y con domicilio a

efectos de notificaciones en el Correo Electrónico: XXXX, sobre la instalación de bolardos y de cadena, entre ellos, que se viene llevando a cabo en Calle Mar Menor de la Urbanización PUNTA DE LA MONA - MARINA DEL ESTE de La Herradura - Almuñécar, sobre la calzada prevista como vial público en el vigente P.G.O.U., según dichos escritos - denuncias, informa:

Que personado este Servicio de Inspección en el lugar el día 6 de febrero de 2.023 se comprobó lo siguiente:

- 1.- Que en el lugar indicado, tanto por la Policía Local como por los denunciados en los Informes emitidos y escritos - denuncias presentados, se ha procedido a la instalación de bolardos y de cadenas sobre los mismos, en una superficie aproximada de 170 metros de largo por 2 metros de ancho desde el muro existente, como se aprecia en las fotografías tomadas por este Servicio de Inspección.
- 2.- El promotor de las citadas instalaciones, según lo expuesto en el Informe de la Policía Local emitido en fecha 24 de enero y la averiguaciones efectuadas por este Servicio, es DON XXXX, N.I.E. n.º XXXX y con domicilio a efectos de notificaciones en XXXX.
- 3.- Que consultados los Expedientes obrantes en estas Oficinas Municipales no aparece Licencia Municipal de Obras y/o Declaración Responsable de Obra Menor presentada a nombre del Sr. XXXX XXXX.
- 4.- Por tanto, a la vista de lo anterior y de la Documentación facilitada a la Policía Local junto al Informe efectuado en fecha 24 de enero, a mi juicio procedería se informara por parte del Servicio de Ingeniería, sobre la adopción de medidas disciplinarias o no, respecto a los Informes emitidos y los escritos - denuncias presentados, y del trámite a seguir."

Al informe se acompaña reportaje fotográfico, que consta en el expediente



Cuarto: Con fecha 12/02/2023 se presenta instancia por don XXXX, indicándose:

"Que soy propietario del Apartamento XXXX (situada entre XXXX y el XXXX). Que desde ya varias semanas se ha ocupado parcialmente con unos bolardos y cadenas metálicas, la C/ Mar Menor de Marina del Este. Se puede apreciar en las fotografías que se ha reducido muchísimo el paso de los vehículos, impidiendo el aparcamiento y provocando una situación MUY GRAVE, en el caso de que algún

vehículo de emergencias como BOMBEROS ó AMBULANCIA necesite acceder por esa calle. Los trabajadores que estaban realizando estas tareas de vallado y cadenas, me comunican que ellos han sido contratados por D. XXXX.

Solicita

Que se admita esta instancia y se adopte de manera urgente las medidas oportunas para dejar libre nuevamente ese vial, y de igual manera se inicie el correspondiente expediente sancionar contra el autor de dicha ocupación de vía pública ilegal. Además solicito que se me reconozca como parte interesada y se me comuniquen las actuaciones llevadas a cabo hasta ahora, la situación jurídica o patrimonial de esa calle, y se me comuniquen las actuaciones que se realicen a partir de ahora, para el desalojo de ese vial.. Se adjuntan fotografías de la ocupación de vía pública."

Quinto: En el mismo sentido, consta con fecha 15/02/2023 instancia de don XXXX:

"Expone

En la calle mar menor de marina del este de están acometiendo obras en la vía pública por parte de un particular llamado XXXX que no pertenece a ningún organismo oficial público. Se está haciendo unos aparcamientos privados señalizados con bolardos y cadenas y pintura para uso y disfrute de sus coches A lo largo y ancho de la calle donde los vehículos dan la vuelta al ser una calle pública sin salida Dejando a los residentes y visitantes sin apenas aparcamiento Tampoco hay señales de vado permanente Esto tuvo lugar el 24 enero hacia delante.

Solicita

Que la calle mar menor de uso exclusivamente pública vuelva a su estado original aprobado por el ayuntamiento y por urbanismo en los años 1984 más o menos Solicito que como medida urgente se proceda a despejar la vía pública de doble sentido al tener una anchura de 7 metros.(ahora no) Y así evitar accidentes o prevenirlos Está llena de cadenas y bolardos.

Sexto: Con fecha 23/05/2023 y registro 2023-E-RC-4300 por la Comunidad de Propietarios Marina del Este 1 fase A se indica:

"Que a la vista de la continuación de la problemática generada en la calle Mar Menor de La Herradura, donde un particular sin obtener las licencias o permisos pertinentes ha instalado en la calza bolardos y cadenas, y que fue puesto en conocimiento de este Excmo. Ayuntamiento por parte de nuestra comunidad mediante escritos presentados en fecha 27/01/2023 y 10/02/2023.

Por medio del presente escrito, queremos poner en conocimiento que ya se han materializado miedos de esta comunidad que venimos denunciando desde el inicio de esta problemática. Esto es, que las dimensiones de la calzada existentes tras la ilícita instalación de bolardos y cadenas ha dejado un ANCHO EN LA CALZADA QUE ES INSUFICIENTE PARA LA CIRULACION DE LOS SERVICIOS DE EMERGENCIA. Fue necesario que el conductor de la ambulancia requiriera los servicios de otra segunda ambulancia para realizar el servicio ya que esta primera no podía "entrar ni salir".

SE ADJUNTA RELACION DE FOTOGRAFIAS QUE ACREDITAN LO RELATADO

Igualmente, es necesario poner en conocimiento que el mismo particular que instalado los bolardos y las cadenas en la calzada, ahora ha instalado cámaras de seguridad que muy presumiblemente también recogen los accesos a las viviendas de algunos vecinos de nuestra comunidad.

Solicita:

Que encontrándose la calle Mar Menor catalogada como vial público por el PGOU de Almuñecar. Se solicita, que se proceda a la retirada de los bolardos y cadenas instaladas. Por los problemas de tráfico que generan, así como, el riesgo generado al evitarse el acceso a los servicios de emergencias que deban prestar sus servicios en la zona. Igualmente, se solicita que dada la

catalogación como vía pública de la calle Mar Menor, se ponga en conocimiento de esta comunidad de propietarios las licencias y documentos que hayan autorizado la instalación de los bolardos y cadenas instaladas. Por último, se solicita que en caso de que no se hayan instalado por mandato de este Excmo. Ayuntamiento al que me dirijo, se proceda a apertura EXPEDIENTE DE RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA, así como, EXPEDIENTE DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA y se proceda a imponer las sanciones y requerimientos oportunos al titular de la obra (los bolardos y cadenas instaladas)."

Séptimo: Mediante registro 2023-E-RC-6048 de fecha 20/07/2023 por don XXXX se pone igualmente en conocimiento que la calle mar menor de Marina del Este ha sido limitada por bolardos unidos con cadenas haciendo imposible la circulación y aparcamiento.

Octavo: Por don XXXX, XXXX, con fecha 24 de agosto de 2023, se relatan los hechos acaecidos en el indicado vial y se solicita copia de la licencia, o en su caso, de la declaración responsable, que haya podido presentar quien ha realizado el cerramiento de parte de la calle mar Menor del Complejo de Marina del Este.

Noveno: Por la asesora jurídica de urbanismo se emite informe el 2 de octubre de 2023 que da lugar a la Resolución del Concejal Delegado de Urbanismo, Ingeniería, Infraestructuras y Actividades, de fecha 5 de octubre de 2.023, siguiente:

"RESOLUCIÓN DEL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, INGENIERÍA, INFRAESTRUCTURAS Y ACTIVIDADES (Delegación de Alcaldía R.A. 2023-2477 de fecha 19 de junio de 2.023).

Visto el Informe emitido por la Asesora Jurídica de Urbanismo de este Ayuntamiento, en fecha 2 de octubre de 2.023, en relación con el Expediente de Disciplina Urbanística n.º 012/2023 (Gestiona n.º 1108/2023), que se tramita a nombre a instancias de los escritos - denuncias presentados por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS MARINA DEL ESTE 1 FASE A DE LA HERRADURA ALMUÑÉCAR, DON XXXX, DON XXXX, DON XXXX, DON XXXX y DON XXXX XXXX.

ASUNTO.- Ocupación de dominio público por D. XXXX.

#### ANTECEDENTES

I.- Por parte de la CC.PP. Marina del Este 1 Fase A, D. XXXX, D. AXXXX, D. XXXX, D. XXXX y D. XXXX XXXX se ha denunciado la instalación de bolardos y de cadena entre ellos en la calle Mar Menor, en la Urb. Punta de la Mona.

II.- Con fecha 9.02.2023 el Encargado del Servicio de Inspección de Obras Municipal informa lo siguiente:

"1. Que en el lugar indicado, tanto por la Policía Local como por los denunciados en los Informes emitidos y escritos - denuncias presentados, se ha procedido a la instalación de bolardos y de cadenas sobre los mismos, en una superficie aproximada de 170 metros de largo por 2 metros de ancho desde el muro existente, como se aprecia en las fotografías tomadas por este Servicio de Inspección.

2.- El promotor de las citadas instalaciones, según lo expuesto en el Informe de la Policía Local emitido en fecha 24 de enero y la averiguaciones efectuadas por este Servicio, es DON XXXX, N.I.E. n.º XXXX y con domicilio a efectos de notificaciones en XXXX de La Herradura - Almuñécar.

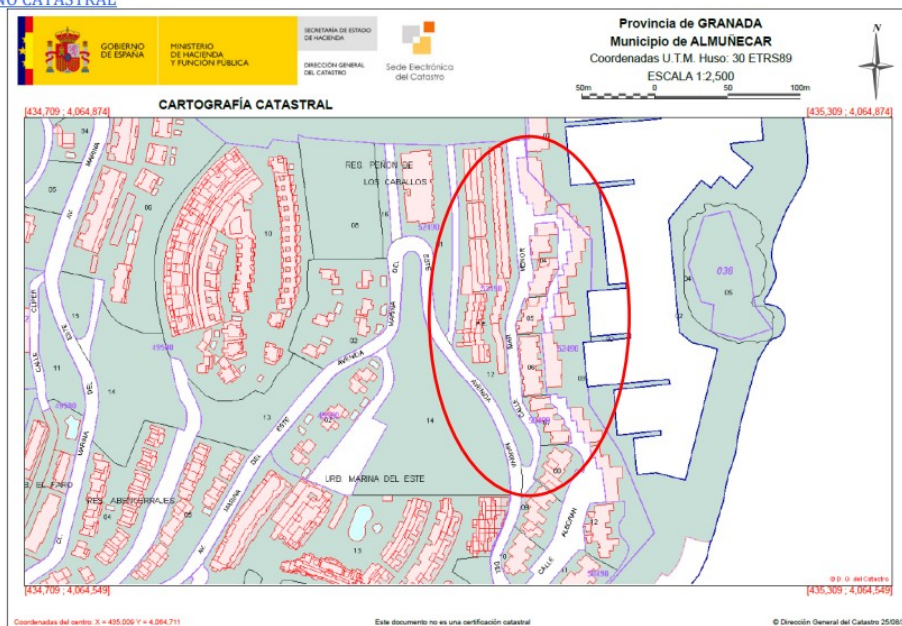
3.- Que consultados los Expedientes obrantes en estas Oficinas Municipales no aparece Licencia Municipal de Obras y/o Declaración Responsable de Obra Menor presentada a nombre del Sr. XXXX XXXX.

4.- Por tanto, a la vista de lo anterior y de la Documentación facilitada a la Policía Local junto al Informe efectuado en fecha 24 de enero, a mi juicio procedería se informara por parte del Servicio de Ingeniería, sobre la adopción





## ANEXO PLANO CATASTRAL



Undécimo: Con fecha 4 de marzo de 2024 por el Ingeniero de Obras Públicas municipal se informa al respecto:

“En relación al asunto de referencia, D. XXXX, Ingeniero de Obras Públicas del Servicio de Ingeniería e Infraestructuras del Ayuntamiento de Almuñécar, tras recibir comunicación de Secretaría y examinar la documentación que forma parte del expediente de referencia, para realizar informe técnico,

INFORMA:

1. Existen expedientes relacionados con documentación e informes técnicos sobre incidencias en esta vía (Expte 6869/2023; 884/2023; 1596/2023; etc.).

2. En el informe redactado por compañeros del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de este Ayuntamiento en agosto de 2022, se ponía de manifiesto que:

a. Con respecto al PGOU de Almuñécar, según la Ordenación General en su Hoja N°33 y en su plano N°28, SE ENCUENTRA GRAFIADO EL VIAL SOBRE EL QUE SOLICITA LA INFORMACIÓN, apareciendo como VIAL N°111d. (Anexo P.G.O.U.).

b. Según la información catastral, el vial sobre el que solicita información, APARECE IDENTIFICADO COMO CALLE MAR MENOR, dando indicios de que LA TITULARIDAD NO ES PRIVADA.

3. En este Servicio de Ingeniería e Infraestructuras NO SE TIENE CONSTANCIA QUE EL VIAL HAYA SIDO RECEPCIONADO por parte del Ayuntamiento de Almuñécar, no realizándose mantenimiento del mismo ni de su infraestructura por el Servicio de Mantenimiento”

Duodécimo: Consta acuerdo de JGL de 20 de septiembre de 2023 de recepción de la Urbanización, con el siguiente tenor:

“1º.- Recibir los viales, zonas verdes y las infraestructuras que contienen (redes de saneamiento, abastecimiento, pluviales, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones y pavimentación) del ámbito Punta de La Mona-Los Berengueles delimitado en plano adjunto conforme al Plan General de Ordenación Urbana vigente.

2º.- Incorporar al patrimonio municipal los bienes públicos que se reciben, con su correspondiente anotación en el inventario y en los documentos contables que correspondan.

3º.- Remitir certificación administrativa del acuerdo de recepción de la urbanización al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación hipotecaria.

4º.- Notificar el acuerdo a la CC.PP. Punta de La Mona-Los Berengueles con indicación del régimen de recursos aplicable.

5º.- Dar traslado del acuerdo al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 3 Granada para su conocimiento y efectos.

6º.- Dar traslado del acuerdo a la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical y a la concesionaria, la mercantil Aguas y Servicios S.L. a los efectos oportunos.

7º.- Puesto que se desconocen las características y estado de conservación de las infraestructuras que se reciben, se deberá aprobar con carácter urgente Proyecto de re-urbanización del ámbito donde se corrijan las deficiencias que se detecten y el déficit de urbanización que actualmente presenta previamente a la ejecución de dichas obras de Re-urbanización, cuyos costes se podrán repercutir a los propietarios del ámbito."

Décimo tercero: Existe informe del arquitecto municipal en relación a diversas barreras instaladas en los viales de la urbanización Marina del Este, en el que se recoge, respecto a la calle Mar Menor:

"Se trata de una barrera que corta el paso rodado a un viario previsto en el vigente PGOU-87 de Almuñécar para su destino y uso público -denominado calle Mar Menor-, y no consta -conforme a los datos que se facilitan al técnico firmante del presente informe-, autorización para su implantación. La denominada calle Mar Menor no aparece como de titularidad privada en la actual Sede Electrónica de Catastro consultada.

[...]

Con fecha 20 de septiembre de 2023 y mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local (JGL), se procedió a la recepción de la urbanización, mediante acuerdo donde se señalan las siguientes acciones a realizar: - Recibir los viales, zonas verdes y las infraestructuras que contienen (redes de saneamiento, abastecimiento, pluviales, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones y pavimentación) del ámbito Punta de La Mona-Los Berengueles delimitado en plano adjunto conforme al Plan General de Ordenación Urbana vigente. - Incorporar al patrimonio municipal los bienes públicos que se reciben, con su correspondiente anotación en el inventario y en los documentos contables que correspondan. A partir de dicha fecha, 20 de septiembre de 2023, se está trabajando para que todos aquellos viales de uso público sobre los que se pueda estar impidiendo el paso mediante la instalación de barreras, queden expeditos con la eliminación de las mismas, incluso mediante procedimientos de recuperación de oficio a llevar a cabo posteriormente a la emisión del presente informe técnico."

## 2. Barrera en confluencia de Avenida Marina del Este con calle Mar Menor



Situación



PGOU-87 vigente. Viario de uso público previsto



Situación en actual Sede Electrónica de Catastro. Enero 2024



Imagen de noviembre de 2023

”

Décimo cuarto: Los indicios que constan en el expediente de la instalación de los pivotes corresponden a DON XXXX, N.I.E. n.º XXXX y con domicilio a efectos de notificaciones en XXXX de La Herradura - Almuñécar.

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La normativa que resulta de aplicación es la siguiente:

- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBEL): arts. 63 y 66.
- Decreto 18/2006, de 24 de enero, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA): arts. 85, 119, 125, 127 y 140 y ss.
- Decreto 1372/1986, de 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL): arts. 9, 44, 70 a 72.
- Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas: art. 28
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL: arts. 4.1.d), 68 y 82

SEGUNDA.- Al amparo de lo dispuesto en el art. 9 del RBEL, el art. 68 de la LBRL, el art. 54.3 del TRRL y el art. 85 del RBELA las Entidades Locales tienen



la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.

En esta misma línea, el art. 28 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas con carácter básico, establece el deber de las Administraciones Públicas de proteger y defender su patrimonio, a cuyo efecto, tienen la facultad y el deber de ejercer las potestades administrativas y de ejercer las acciones judiciales que procedan.

TERCERA.- Entre las potestades que ostentan las Entidades Locales enumeradas en el art. 63 de la LBEL, el art. 44 del RBEL y el art. 119 del RBELA se encuentra la recuperación de oficio de sus bienes.

Así, el art. 66 de la LBEL las Entidades Locales, el art. 70 LBRL y el art. 140 del RBELA establecen que podrán recuperar por sí mismas, en cualquier momento la tenencia de sus bienes de dominio público.

CUARTA.- El ejercicio de la potestad de recuperación resulta obligado para la Administración, una vez comprobada la usurpación, en este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 5.04.2000 afirma que las Entidades Locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos y cualquier vecino podrá requerir su ejercicio a la Entidad interesada, de suerte que a falta de ejercicio de las mismas, en el plazo de treinta días, por parte del Ayuntamiento dará lugar a la posibilidad de que los vecinos interesados puedan ejercitarlas por sí mismas en las consecuencias previstas en el art. 68 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, relativas al resarcimiento de costas y daños y perjuicios que le hubieran causado al vecino, en el caso de que prosperase la acción.

QUINTA.- El procedimiento establecido para la recuperación de oficio de bienes patrimoniales o demaniales viene regulado en los arts. 140 y ss del RBELA.

SEXTA.- La competencia para acordar el inicio del procedimiento de recuperación de oficio de los bienes de dominio público usurpados corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el art. 142.2 del RBELA.

Por ello, SE PROPONE:

Primero.- Incoar procedimiento de recuperación de oficio de la calle de uso público Mar Menor que ha sido indebidamente usurpada con unos bolardos y de cadenas sobre los mismos, en una superficie aproximada de 170 metros de largo por 2 metros de ancho desde el muro existente que limita el ancho del vial y acceso de vehículos, el cual, al ser de uso público, no debe tener limitación para el uso y disfrute de cualquier usuario que lo necesite.

Segundo.- Solicitar tasación de los servicios técnicos municipales a los efectos de que valoren el importe de la retirada de los bolardos y cadenas instaladas y reposición de la calzada al estado anterior a la instalación, para que en el caso de que no se retire, se efectúa por los servicios municipales y se gire el importe a la parte responsable de la misma.

Tercero.- Que se dé audiencia a DON XXXX, N.I.E. n.º XXXX por un plazo de 10 días de conformidad con lo establecido en los artículos 143 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuarto.- Una vez resueltas las alegaciones que se presenten o, transcurrido el plazo sin que se hayan presentado, dar traslado del presente acuerdo para Dictamen de la Comisión Municipal y, efectuados todos estos trámites, que se dé cuenta al Pleno Municipal para que acuerde lo procedente."

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

PRIMERO. Incoar procedimiento de recuperación de oficio de la calle de uso público Mar Menor que ha sido indebidamente usurpada con unos bolardos y de cadenas sobre los mismos, en una superficie aproximada de 170 metros de largo por 2 metros de ancho desde el muro existente que limita el ancho del vial y acceso de vehículos, el cual, al ser de uso público, no debe tener limitación para el uso y disfrute de cualquier usuario que lo necesite.

SEGUNDO. Solicitar tasación de los servicios técnicos municipales a los efectos de que valoren el importe de la retirada de los bolardos y cadenas instaladas y reposición de la calzada al estado anterior a la instalación, para que en el caso de que no se retire, se efectúa por los servicios municipales y se gire el importe a la parte responsable de la misma.

TERCERO. Conceder trámite de audiencia a DON XXXX, N.I.E. n.º XXXX por un plazo de 10 días de conformidad con lo establecido en los artículos 143 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CUARTO. Una vez resueltas las alegaciones que se presenten o, transcurrido el plazo sin que se hayan presentado, dar traslado del presente acuerdo para Dictamen de la Comisión Municipal y, efectuados todos estos trámites, que se dé cuenta al Pleno Municipal para que acuerde lo procedente.

**19º.- Expediente 7692/2023; Inicio recuperación de oficio calle Las Terrazas por limitación del acceso con barrera y señalización.**

Se da cuenta de la propuesta de acuerdo de la Oficial Mayor, siguiente:

“ANTECEDENTES

Primero: Con fecha 18 de julio de 2023 se emite informe de asistencias por la policía local indicándose:

“Que la patrulla A-1, mientras realiza patrulla preventiva por la zona de la herradura, puede observar como la entrada a la calle las Terrazas, donde se encuentran los apartamentos de las terrazas, ha sido cortado el acceso mediante una barrera de control de acceso. Que por este medio los agentes ponen en conocimiento los hechos a los efectos que procedan, adjuntándose reportaje fotográfico

RECURSOS DESTINADOS: Noche. Agentes: 2011/16458/ APL068

Fecha/hora de inicio: 17-07-2023/23:00

Fecha/hora fin: 17-07-2023/23:15”

Segundo: Mediante registro de entrada núm. [2023-E-RE-8628](#) de 6 de agosto de 2023 por don XXXX se presenta instancia indicando:

“En la Calle Las Terrazas. Urbanización Punta de la Mona. Se ha instalado barrera de paso para vehículos y se limita el paso a No Residentes. Se trata de una Servidumbre de Acceso a zona de interés paisajística donde de limita el acceso público al Mar según el art. 28 Ley 22/1988 de 28 de julio de Costas.

Solicita

Se restituya la ilegalidad manifiesta y no se limite el acceso a Servidumbres Costeras.”

Tercero: Con fecha 9 de agosto de 2023 por el delineante topógrafo se emite informe con el siguiente tenor literal:

"A instancia de D. XXXX, con NIF: XXXX, se me solicita la comprobación de la Alineación de la colocación de una barrera de paso que limita el paso de vehículos, sita en Calle Las Terrazas en Urb. Punta de la mona, del término municipal de Almuñécar, se comunica lo siguiente:

#### ANTECEDENTES

Con fecha 18/07/2023 se realiza informe policial donde se comunica que existe una barrera de control de acceso en la entrada de la Calle Las Terrazas.

Con fecha 06/08/2023, D. XXXX, denuncia que en la Calle Las Terrazas se ha instalado barrera de paso para vehículos y se limita el paso a No Residentes.

En el Expediente 1.838/2.023, el Topógrafo Municipal informa "Se procede a fijar Alineación Calle Terrazas, condicionado a que, SE DEBERA DE RESPETAR Y ALINEARSE A LA ALINEACION QUE SE GRAFIA EN EL PLANO ADJUNTO, según Plan Viario y Alineaciones del P.G.O.U. de Almuñécar".

#### CONCLUSIÓN

Que visto y examinado el expediente de referencia en el que se solicita la comprobación de la situación del vial público de Almuñécar y habiendo girado visita al efecto de comprobación sobre el estado de este, pongo de manifiesto:

- La barrera colocada para limitar el paso de vehículos, se encuentra cortando el acceso al vial público conocido como Calle Las Terrazas (Vial Secundario), según Plan Viario y Alineaciones del P.G.O.U. de Almuñécar. (ANEXO FOTOGRAFICO)

Lo que se comunica a los efectos que se estimen oportunos."



Cuarto: Con fecha 31/08/2023 y registro de entrada 2023-E-RC-7117 se recibe oficio de la Consejería de Sostenibilidad, medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, delegación provincial de Granada, indicando:

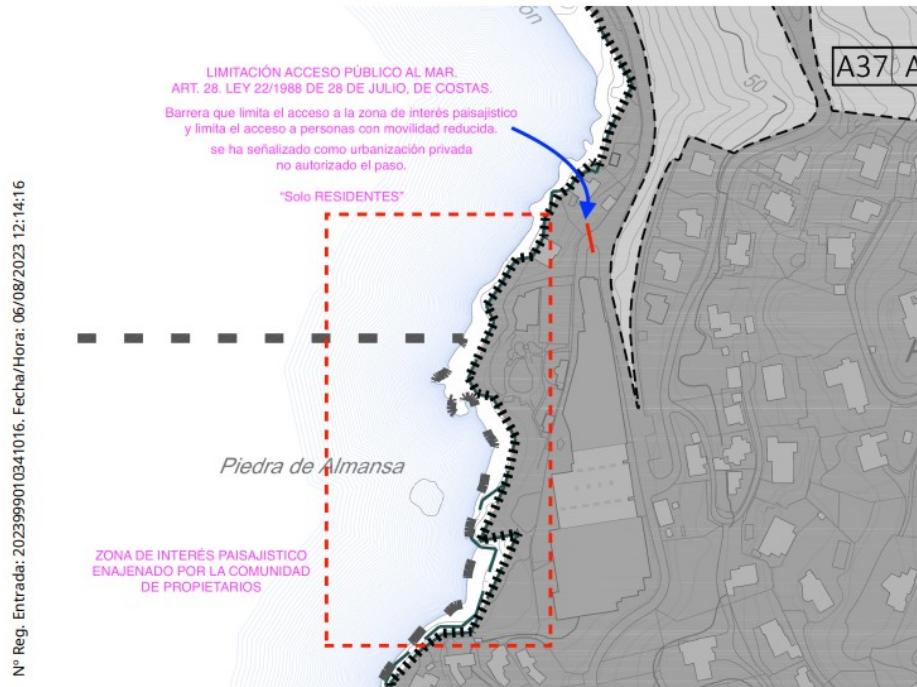
"Con fecha de 06 de agosto de 2023 ha tenido entrada en el Registro General de esta Delegación Territorial, escrito de denuncia por parte de D. XXXX (D.N.I. XXXX), en relación a;

"..." En el entorno de "La punta de la Mona", playa del Violón, Piedra de Almansa, Almuñécar (Granada), se ha limitado el acceso a zona de servidumbre marítimo mediante la instalación de una barrera y señalización...."

"..."

Así mismo solicito de traslado al Ayuntamiento de Almuñécar, departamento de Urbanismo para poner en conocimiento la anomalía. A la vista de lo denunciado se le remite escrito para su conocimiento y efectos oportunos."

Acompañándose fotografías aportadas por el denunciante.









Quinto: Los indicios que constan de la instalación de la barrera se corresponden con la Comunidad de Propietarios Fase III de las Terrazas, siendo su administrador don XXXX.

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La normativa que resulta de aplicación es la siguiente:

- Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBEL): arts. 63 y 66.
- Decreto 18/2006, de 24 de enero, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA): arts. 85, 119, 125, 127 y 140 y ss.
- Decreto 1372/1986, de 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL): arts. 9, 44, 70 a 72.
- Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas: art. 28
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LBRL: arts. 4.1.d), 68 y 82

SEGUNDA.- Al amparo de lo dispuesto en el art. 9 del RBEL, el art. 68 de la LBRL, el art. 54.3 del TRRL y el art. 85 del RBELA las Entidades Locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos.

En esta misma línea, el art. 28 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas con carácter básico, establece el deber de las Administraciones Públicas de proteger y defender su patrimonio, a cuyo efecto, tienen la facultad y el deber de ejercer las potestades administrativas y de ejercer las acciones judiciales que procedan.

TERCERA.- Entre las potestades que ostentan las Entidades Locales enumeradas en el art. 63 de la LBEL, el art. 44 del RBEL y el art. 119 del RBELA se encuentra la recuperación de oficio de sus bienes.

Así, el art. 66 de la LBEL las Entidades Locales, el art. 70 LBRL y el art. 140 del RBELA establecen que podrán recuperar por sí mismas, en cualquier momento la tenencia de sus bienes de dominio público.

CUARTA.- El ejercicio de la potestad de recuperación resulta obligado para la Administración, una vez comprobada la usurpación, en este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 5.04.2000 afirma que las Entidades Locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes y derechos y cualquier vecino podrá requerir su ejercicio a la Entidad interesada, de suerte que a falta de ejercicio de las mismas, en el plazo de treinta días, por parte del Ayuntamiento dará lugar a la posibilidad de que los vecinos interesados puedan ejercitarlas por sí mismas en las consecuencias previstas en el art. 68 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, relativas al resarcimiento de costas y daños y perjuicios que le hubieran causado al vecino, en el caso de que prosperase la acción.

QUINTA.- El procedimiento establecido para la recuperación de oficio de bienes patrimoniales o demaniales viene regulado en los arts. 140 y ss del RBELA.

SEXTA.- La competencia para acordar el inicio del procedimiento de recuperación de oficio de los bienes de dominio público usurpados corresponde al Alcalde a tenor de lo establecido en el art. 142.2 del RBELA.

Por ello, SE PROPONE:

Primero.- Incoar procedimiento de recuperación de oficio de la calle de uso público Las Terrazas que ha sido indebidamente usurpada mediante la instalación de una barrera que impide el paso, la cual, al ser de uso público, no debe tener limitación para el uso y disfrute de cualquier usuario que lo necesite.

Segundo.- Solicitar tasación de los servicios técnicos municipales a los efectos de que valoren el importe de la retirada de la barrera y reposición de la calzada al estado anterior a la instalación, para que en el caso de que no se retire, se efectúa por los servicios municipales y se gire el importe a la parte responsable de la misma.

Tercero.- Que se dé audiencia a la Comunidad de Propietarios Fase III de las Terrazas, en la persona de su administrador don XXXX, por un plazo de 10 días de conformidad con lo establecido en los artículos 143 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuarto.- Una vez resueltas las alegaciones que se presenten o, transcurrido el plazo sin que se hayan presentado, dar traslado del presente acuerdo para Dictamen de la Comisión Municipal y, efectuados todos estos trámites, que se dé cuenta al Pleno Municipal para que acuerde lo procedente.""

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

PRIMERO. Incoar procedimiento de recuperación de oficio de la calle de uso público Las Terrazas que ha sido indebidamente usurpada mediante la instalación de una barrera que impide el paso, la cual, al ser de uso público, no debe tener limitación para el uso y disfrute de cualquier usuario que lo necesite.

SEGUNDO. Solicitar tasación de los servicios técnicos municipales a los efectos de que valoren el importe de la retirada de la barrera y reposición de la calzada al estado anterior a la instalación, para que en el caso de que no se retire, se efectúa por los servicios municipales y se gire el importe a la parte responsable de la misma.

TERCERO. Conceder trámite de audiencia a la Comunidad de Propietarios Fase III de las Terrazas, en la persona de su administrador don XXXX, por un plazo de 10 días de conformidad con lo establecido en los artículos 143 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero, y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CUARTO. Una vez resueltas las alegaciones que se presenten o, transcurrido el plazo sin que se hayan presentado, dar traslado del presente acuerdo para Dictamen de la Comisión Municipal y, efectuados todos estos trámites, que se dé cuenta al Pleno Municipal para que acuerde lo procedente.

**20°.- Expediente 802/2023; Dar cuenta de requerimiento de Subdelegación y rectificación de las bases del proceso selectivo de Técnico Superior en RR.HH., Grupo A1.**

Se da cuenta de la propuesta de acuerdo de la Concejal-Delegada de Recursos Humanos y organización administrativa y Participación ciudadana, siguiente:

“Se da traslado a la Junta de Gobierno Local del requerimiento de la Delegación Territorial de la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública, para que, en el plazo de veinte días, anule o modifique las bases de la convocatoria reguladoras de las pruebas selectivas para proveer, mediante el sistema de concurso-oposición libre, un plaza de jefe de Servicio de Recursos Humanos y Organización Administrativa, subgrupo A.1, Escala de Administración Especial, Subescala Técnica, vacante en la plantilla de personal de ese Ayuntamiento, que fueron aprobadas por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 1 de febrero de 2.024 ( B.O.P Granada n.º 29 , de 12 de febrero), adaptándolas a las indicaciones consignadas en este escrito y comunicándolo posteriormente a esta Delegación del Territorial de Justicia, Administración Local y Función Pública de la Junta de Andalucía. De acuerdo con lo expuesto y con propuesta de modificación de las bases que obran en el expediente de referencia, se PROPONE a la Junta de Gobierno Local:

PRIMERO. Proceder a modificar las bases de la convocatoria reguladoras de las pruebas selectivas para proveer, mediante el sistema de concurso-oposición libre, un plaza de jefe de Servicio de Recursos Humanos y Organización Administrativa, subgrupo A.1, Escala de Administración Especial, Subescala Técnica, vacante en la plantilla de personal de ese Ayuntamiento, que fueron aprobadas por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 1 de febrero de 2.024 ( B.O.P Granada n.º 29 , de 12 de febrero):

1) Donde dice:

«BASES REGULADORAS DE LAS PRUEBAS SELECTIVAS PARA PROVEER MEDIANTE EL SISTEMA DE CONCURSO-OPOSICIÓN LIBRE, 1 PLAZA DE JEFE DEL SERVICIO DE RRHH Y OA»

Debe decir:

«BASES REGULADORAS DE LAS PRUEBAS SELECTIVAS PARA PROVEER MEDIANTE EL SISTEMA DE CONCURSO-OPOSICIÓN LIBRE, 1 PLAZA DE TÉCNICO SUPERIOR EN RECURSOS HUMANOS»

2) Donde dice:

«Primera. Objeto de la convocatoria.

1. Es objeto de la presente convocatoria la cobertura como funcionario de carrera, mediante concurso-oposición libre, una plaza vacante en la plantilla de personal del Ayuntamiento de Almuñécar, de jefe del Servicio de RRHH y OA, (...)»

Debe decir:

«Primera. Objeto de la convocatoria.



1. Es objeto de la presente convocatoria la cobertura como funcionario de carrera, mediante concurso-oposición libre, una plaza vacante en la plantilla de personal del Ayuntamiento de Almuñécar, de Técnico Superior en Recursos Humanos, (...)»

3) Donde dice:

3. Las presentes bases se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, R.D.L. 5/2015, de 30 de octubre, del Estatuto Básico del Empleado Público, Ley 30/1984, de 2 de agosto, de Medidas para la Reforma de la Función Pública, el Real Decreto 896/1991, de 7 de junio, por el que se establecen las reglas básicas y los programas mínimos a que debe ajustarse el procedimiento de selección de los funcionario de Administración Local, el Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Ingreso del Personal al servicio de la Administración General del Estado y de Provisión de Puestos de Trabajo y Promoción Profesional de los funcionario Civiles de la Administración General del Estado y Orden APU 1461/2002 de 6 de junio.»

Se debe añadir:

3. Las presentes bases se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, R.D.L. 5/2015, de 30 de octubre, del Estatuto Básico del Empleado Público, Ley 30/1984, de 2 de agosto, de Medidas para la Reforma de la Función Pública, el Real Decreto 896/1991, de 7 de junio, por el que se establecen las reglas básicas y los programas mínimos a que debe ajustarse el procedimiento de selección de los funcionario de Administración Local, la Ley 5/2023, de 7 de junio, de la Función Pública de Andalucía, el Decreto 2/2002, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento General de Ingreso, Promoción Interna, Provisión de Puestos de Trabajo y Promoción Profesional de los Funcionarios de la Administración General de la Junta de Andalucía, que el Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Ingreso del Personal al servicio de la Administración General del Estado y de Provisión de Puestos de Trabajo y Promoción Profesional de los funcionario Civiles de la Administración General del Estado y Orden APU 1461/2002 de 6 de junio.»

4) Donde dice:

«Sexta. Procedimiento de selección. (...)

4. Desde la total conclusión de un ejercicio o prueba hasta el comienzo del siguiente deberá transcurrir como mínimo dos días hábiles.»

Debe decir:

«Sexta. Procedimiento de selección. (...)

4. Desde la total conclusión de un ejercicio o prueba hasta el comienzo del siguiente deberá transcurrir como mínimo cinco días.»

5) Donde dice:

«Sexta. Procedimiento de selección. (...)

6. Con el anuncio de la lista definitiva de admitidos, se publicará la fecha de celebración del primer y segundo ejercicio de la fase de oposición, a determinar por el Tribunal. Desde la total conclusión de un ejercicio o prueba hasta el comienzo del siguiente deberá transcurrir un plazo mínimo de setenta y dos horas y máximo de cuarenta y cinco días.»

Debe decir:

«Sexta. Procedimiento de selección. (...)

6. Con el anuncio de la lista definitiva de admitidos, se publicará la fecha de celebración del primer y segundo ejercicio de la fase de oposición, a determinar por el Tribunal. Desde la total conclusión de un ejercicio o prueba hasta el comienzo del siguiente deberá transcurrir un plazo mínimo de cinco días y máximo de cuarenta y cinco días.»

SEGUNDO. Ordenar la publicación íntegra de las bases en la sede electrónica, en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada (BOP) y en el Boletín Oficial del Estado (BOE).

TERCERO. Dar traslado del presente acuerdo a la Delegación del Territorial de Justifica, Administración Local y Función Pública de la Junta de Andalucía.”

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

PRIMERO. Proceder a modificar las bases de la convocatoria reguladoras de las pruebas selectivas para proveer, mediante el sistema de concurso-oposición libre, un plaza de jefe de Servicio de Recursos Humanos y Organización Administrativa, subgrupo A.1, Escala de Administración Especial, Subescala Técnica, vacante en la plantilla de personal de ese Ayuntamiento, que fueron aprobadas por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 1 de febrero de 2.024 ( B.O.P Granada n.º 29 , de 12 de febrero):

1) Donde dice:

«BASES REGULADORAS DE LAS PRUEBAS SELECTIVAS PARA PROVEER MEDIANTE EL SISTEMA DE CONCURSO-OPOSICIÓN LIBRE, 1 PLAZA DE JEFE DEL SERVICIO DE RRHH Y OA»

Debe decir:

«BASES REGULADORAS DE LAS PRUEBAS SELECTIVAS PARA PROVEER MEDIANTE EL SISTEMA DE CONCURSO-OPOSICIÓN LIBRE, 1 PLAZA DE TÉCNICO SUPERIOR EN RECURSOS HUMANOS»

2) Donde dice:

«Primera. Objeto de la convocatoria.

1. Es objeto de la presente convocatoria la cobertura como funcionario de carrera, mediante concurso-oposición libre, una plaza vacante en la plantilla de personal del Ayuntamiento de Almuñécar, de jefe del Servicio de RRHH y OA, (...)»

Debe decir:

«Primera. Objeto de la convocatoria.

2. Es objeto de la presente convocatoria la cobertura como funcionario de carrera, mediante concurso-oposición libre, una plaza vacante en la plantilla de personal del Ayuntamiento de Almuñécar, de Técnico Superior en Recursos Humanos, (...)»

3) Donde dice:

3. Las presentes bases se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, R.D.L. 5/2015, de 30 de octubre, del Estatuto Básico del Empleado Público, Ley 30/1984, de 2 de agosto, de Medidas para la Reforma de la Función Pública, el Real Decreto 896/1991, de 7 de junio, por el que se establecen las reglas básicas y los programas mínimos a que debe ajustarse el procedimiento de selección de los funcionario de Administración Local, el Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Ingreso del Personal al servicio de la Administración General del Estado y de Provisión de Puestos de Trabajo y

Promoción Profesional de los funcionario Civiles de la Administración General del Estado y Orden APU 1461/2002 de 6 de junio.»

Se debe añadir:

3. Las presentes bases se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, R.D.L. 5/2015, de 30 de octubre, del Estatuto Básico del Empleado Público, Ley 30/1984, de 2 de agosto, de Medidas para la Reforma de la Función Pública, el Real Decreto 896/1991, de 7 de junio, por el que se establecen las reglas básicas y los programas mínimos a que debe ajustarse el procedimiento de selección de los funcionario de Administración Local, la Ley 5/2023, de 7 de junio, de la Función Pública de Andalucía, el Decreto 2/2002, de 9 de enero, por el que se aprueba el Reglamento General de Ingreso, Promoción Interna, Provisión de Puestos de Trabajo y Promoción Profesional de los Funcionarios de la Administración General de la Junta de Andalucía, que el Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Ingreso del Personal al servicio de la Administración General del Estado y de Provisión de Puestos de Trabajo y Promoción Profesional de los funcionario Civiles de la Administración General del Estado y Orden APU 1461/2002 de 6 de junio.»

4) Donde dice:

«Sexta. Procedimiento de selección. (...)

4. Desde la total conclusión de un ejercicio o prueba hasta el comienzo del siguiente deberá transcurrir como mínimo dos días hábiles.»

Debe decir:

«Sexta. Procedimiento de selección. (...)

4. Desde la total conclusión de un ejercicio o prueba hasta el comienzo del siguiente deberá transcurrir como mínimo cinco días.»

5) Donde dice:

«Sexta. Procedimiento de selección. (...)

6. Con el anuncio de la lista definitiva de admitidos, se publicará la fecha de celebración del primer y segundo ejercicio de la fase de oposición, a determinar por el Tribunal. Desde la total conclusión de un ejercicio o prueba hasta el comienzo del siguiente deberá transcurrir un plazo mínimo de setenta y dos horas y máximo de cuarenta y cinco días.»

Debe decir:

«Sexta. Procedimiento de selección. (...)

6. Con el anuncio de la lista definitiva de admitidos, se publicará la fecha de celebración del primer y segundo ejercicio de la fase de oposición, a determinar por el Tribunal. Desde la total conclusión de un ejercicio o prueba hasta el comienzo del siguiente deberá transcurrir un plazo mínimo de cinco días y máximo de cuarenta y cinco días.»

SEGUNDO. Ordenar la publicación integra de las bases en la sede electrónica, en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada (BOP) y en el Boletín Oficial del Estado (BOE).

TERCERO. Dar traslado del presente acuerdo a la Delegación del Territorial de Justifica, Administración Local y Función Público de la Junta de Andalucía.

**21°.- Expediente 7284/2023; Dación en cuenta de la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº5 de Granada relativo al procedimiento ordinario 331/2023.**

Se da cuenta de la propuesta de acuerdo de la Concejal-Delegada de Recursos Humanos y organización administrativa y Participación ciudadana, siguiente:

"Visto el expediente 7284/2023 relativo al procedimiento ordinario 331/2023 incoado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº5 de Granada, seguido a instancia de Dña. XXXX recurriendo el acto dictado el 27 de marzo de 2023 por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto frente a la resolución que deniega el abono del complemento personal transitorio, expediente 9035/2022.

Y vista la sentencia nº3/2024, dictada por la Ilma, Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº5 de Granda, firmado el 8 de enero de 2024, con el siguiente tenor literal, "QUE DESESTIMO ÍNTEGRAMENTE el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Dña. XXXX contra la resolución de 27 de marzo de 2023 de la Concejalía Delegada de Hacienda y RRHH del Ayuntamiento de Almuñécar, por la que se desestima el recurso de reposición de 27 de febrero de 2023, presentado por la actora frente a la resolución de 23 de enero de 2023, declarando la misma ajustada a Derecho".

Se propone dar cuenta a La Junta de Gobierno Local de la sentencia de referencia."

**La Junta de Gobierno Local se da por enterada.**

**22°.- Expediente 6589/2020; Dación en cuenta de la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº5 de Granada relativo al procedimiento ordinario 365/2020.**

Se da cuenta de la propuesta de acuerdo de la Concejal-Delegada de Recursos Humanos y organización administrativa y Participación ciudadana, siguiente:

"Visto el expediente 6589/2020 relativo al procedimiento ordinario 365/2020 incoado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº5 de Granada, seguido a instancia de D. XXXX recurriendo la desestimación presunta de la solicitud de devolución de las liquidaciones giradas en concepto de canon de concesión administrativa.

Y vista la sentencia nº2802/2023, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº5 de Granada con el siguiente tenor literal, "DESESTIMAMOS el recurso de apelación ejercitado por la representación procesal de D. XXXX contra la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº5 de Granada de fecha 30 de septiembre de 2021, que se confirma en todos sus extremos".

**La Junta de Gobierno Local se da por enterada.**

**23°.- 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 m<sup>2</sup> por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.

b) 7 m<sup>2</sup> por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.

c) 10 m<sup>2</sup> 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 CÁRACTER 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 m<sup>2</sup> , 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 m<sup>2</sup> .

- 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 lo 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup> por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.

b) 7 m<sup>2</sup> por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.

c) 10 m<sup>2</sup> 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 CÁRACTER 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 m<sup>2</sup> , 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 m<sup>2</sup> .

- 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 lo 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

- 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.

#### **24°.- Ruegos y preguntas.**

No habiendo más asuntos de que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión siendo las nueve horas y cuarenta y cinco minutos, de lo que yo, la Secretaria, certifico.

El Alcalde,

La Secretaria,