

DELEGACION PROVINCIAL

GRANADA

124

Granada, 24 de Enero de 1.992

Su Refª:

Referencia: 1.008-AA

Sr.

Alcalde Presidente del

Ayuntamiento de

ALMUÑECAR.-

ASUNTO: Acuerdo de la C.P.U. sobre Modificación Puntual al P.G.O.U. de Almuñecar nº 36.

La Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión celebrada el día 22 de Enero de 1.992 tomó entre otros el siguiente acuerdo:

"Examinado el expediente de Modificación Puntual nº 36 del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñecar, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en fecha 20 de Marzo de 1.991 y elevado a la Comisión Provincial de Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 49 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1.976 de 9 de Abril.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado texto legal, Reglamentos que lo desarrollan, Decreto 194/1.983 de 21 de Septiembre por el que se regula el ejercicio de los Organos Urbanísticos de la Junta de Andalucía en materia de Urbanismo.

Vistos los informes de la Ponencia Técnica y Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes y en virtud de las facultades atribuidas en virtud de lo establecido en el artº 11 del Decreto 194/1.983, en relación con el artículo 35 de la vigente Ley del Suelo, la Comisión Provincial de Urbanismo

HA RESUELTO

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el mismo.

SEGUNDO.- Esta Resolución se notificará al Ayuntamiento de Almuñecar e interesados."

Contra el presente acuerdo podrá interponerse Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes a través de la Delegación Provincial de Granada en el plazo de 15 días contados a partir del día siguiente al del recibo de la presente notificación, pudiéndose presentar los Recursos en los locales de la Delegación Provincial de Granada sitos en la Avenida de la Constitución nº 18 portal 2 durante las horas de oficina, ó por cualquier otro medio establecido en el artº 66 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

DELEGACION PROVINCIAL

GRANADA

Lo que le comunico a Vd., para su conocimiento y efectos, debiendo proceder al abono de los derechos de publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, requisito indispensable para poder finalizar la tramitación de este expediente.

EL DELEGADO PROVINCIAL,


- Pedro Julian Lara Escribano -



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMUÑÉCAR

APROBADO

por A. Nuevo de 7-X-91
El Secretario

MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 36 AL P.G.O.U.

Por parte de D. Ambrosio del Valle Sáenz, en nombre y representación de HELIOVAL; S.A., se ha presentado con fecha 23-enero-90, escrito en este Ayuntamiento a cuya virtud se propone, con base a los argumentos y razones que en él se contienen formulación de CONVENIO URBANÍSTICO; a virtud del cual, entre otros extremos, este Ayuntamiento tramitaría modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar, que afectaría exclusivamente a la ordenanza edificatoria RI-50, en los términos a que se refiere dicho escrito.

Este Ayuntamiento es conforme con la formulación de dicho convenio urbanístico, en principio, y ello por las razones que mas adelante se detallan de interés público. No obstante, dado que para poderlo llevar a efecto se hace necesario una modificación del vigente Plan General, en cuya aprobación concurren competencias tanto de este Ayuntamiento como de esa Comisión Provincial, antes de su formulación y tramitación, se hace necesario elevar consulta a ese Órgano sobre su idoneidad, dando con ello también cumplimiento al principio de economía administrativa. Consulta que se ha formulado con fecha 7-mayo-90., y que ha sido contestada por la CPU de Granada en su sesión celebrada con fecha 4-julio-90.

D.Ambrosio del Valle Sáenz, formuló allá por el año 1.984, hallándose en tramitación el vigente Plan de Ordenación Urbana de Almuñécar, Convenio Urbanístico con este Ayuntamiento a cuya virtud cedió a éste, solar de su propiedad (antes edificable) donde hoy se ubica el Parque Público Municipal del Majuelo y Restos Arqueológicos de especial valor e importancia histórica.

A virtud de dicho convenio, este Ayuntamiento transfería parte de sus derechos edificatorios a solar, propiedad hoy de HELIOVAL, S.A.; sito en Playa de La Herradura, siendo ésta la razón de que dicha parcela fuera afectada por una ordenanza específica, y distinta del resto circundante, denominada R.I.-50.

Aprobado el referido P.G.O.U.- 1.987- HELIOVAL, S.A.; procedió a solicitar licencia municipal de edificación en adecuación a la citada Ordenanza RI-50., que le fue otorgada por Decreto de esta Alcaldía de 2 de abril de 1.988.

Al tiempo justo en el solar colindante, se tramitaba modificación puntual del PGOU., designada como nº 3 de "cambio de usos de terrenos administrativos a uso hotelero en La Herradura, Paseo Marítimo Andrés Segovia.", que fue aprobada por esa Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 14 de Julio de 1.988.



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALMUÑECAR

Or

*A. Pleno de 7-X-81
al secretario*

Iniciada la construcción de ambos solares (el de Helioval, S.A. y el colindante afectado a uso hotelero), pudo comprobarse la existencia de una importante discordancia, que afectaba a la Ordenanza de la zona en la colindancia con el Paseo Marítimo Andrés Segovia de La Herradura.

Así, mientras la ordenación relativa a la zona afecta a uso hotelero establece que la edificación habrá de retranquearse 6 metros del Paseo Marítimo Andrés Segovia (y así se sigue la edificación actualmente en ejecución) la RI-50 (y así se fijó en la correspondiente tira de cuerdas llevada a efecto por este Ayuntamiento a instancias de Helioval, S.A.) establece una edificación en línea -sin retranqueo- con el Paseo Marítimo, y así se facultó la ejecución de la obra.

Encontrándose la obra de Helioval, S.A., en un avanzado estado de ejecución, por este Ayuntamiento se apreció la citada circunstancia discordante entre solares con fachada al citado Paseo Marítimo, que afectaba de modo grave a la composición y estética general de éste.

Por ello, se requirió a Helioval, S.A., a fin de que llevara a efecto un retranqueo de la obra (de la que ya estaba construida la planta de sótano, bajo y parte de la primera de viviendas), en toda la línea de fachada al Paseo Marítimo, de 5 metros de profundidad. Con ello además de una composición adecuada del conjunto de edificaciones con fachada al Paseo de Andrés Segovia, se conseguía también una adecuación de las edificaciones a las nuevas previsiones de la vigente Ley de Costas.

En esta situación, HELIOVAL, S.A., accedía a dichas pretensiones, a pesar de que la obra se ajustaba a licencia y a pesar del importante costo económico que ello le supone (de demolición parcial de obras, desmonte de parte de un cerro, reestructuración de la misma, etc) ascendente a VEINTICUATRO MILLONES CUATROCIENTAS CUARENTA Y CUATRO MIL CINCUENTA Y CUATRO PESETAS, según valoración realizada por dicha mercantil y que este Ayuntamiento ha verificado.

Pues bien, la pretensión que se pretende con el Convenio propuesto es conseguir un resarcimiento de dichos costes, sea parcial, por parte de HELIOVAL, S.A.; introduciendo una modificación parcial de la ordenanza RI-50 (ahora RI-50') que permitiera cubrir aquellos, facilitando un incremento de edificabilidad de parte de una planta más (que no ocuparía mas que parte de la planta de edificación y cuya fachada edificatoria se ubicaría a 23,20 mts, de la línea del Paseo Marítimo Andrés Segovia, con una ocupación del 14% con relación a la superficie total construida del edificio, es decir, de aproximadamente 1.064 m².

En consecuencia, la pequeña modificación propuesta tiene la exclusiva finalidad de cubrir parte de los costes sufridos por Helioval, S.A.; en la adecuación de la obra, (que con plena legitimidad venia ejecutando) a fin de adecuarse al conjunto de la zona, y al interés público de conseguir una ordenación racional de la edificación en la colindancia de un importante



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

REVISION Y ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ALMUÑÉCAR

Paseo público, como es el de Andrés Segovia de la Herradura. Una modificación que, a mayor abundamiento, afecta exclusivamente a una ordenanza específica de dicho solar, y que carece de toda motivación especulativa, y no afecta a interés privado alguno, cubriendo por contra, el interés público a que antes hacíamos mención.

Se hace constar que el nuevo aprovechamiento se materializará fuera de la zona de servidumbre de protección que define la vigente Ley de Costas 27/88.

Y por último, a mayor abundamiento se deja constancia de que el incremento de edificabilidad que se produce con la modificación propuesta es mínima, por lo que en nada afecta, ni satura, las previsiones de espacios libres y equipamiento público previsto en el Plan General y mas concretamente, en la zona de La Herradura, previstos en suficiente amplitud como para absorber el incremento de edificabilidad propuesta.

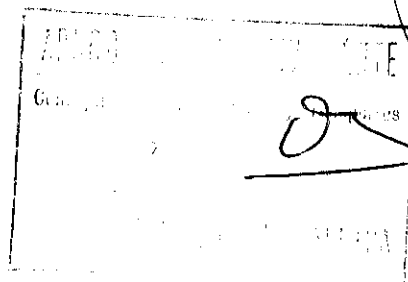
Lo descrito en esta memoria queda reflejado en los planos y ordenanzas (actuales y modificados) que se acompañan.

Almuñécar 15 de Julio de 1.991.

Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo

Fdo.- José L. Rodríguez Passolas Sánchez.

A. Pleno de 7-X-91
El Secretario



plazo de 15 días contados desde la fecha de su publicación en el B.O.P., ante esta Delegación Provincial, dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, sita en la Avda. de la Constitución núm. 18, portal 2, donde podrán presentarse las alegaciones durante las horas de oficina, o por cualquier otro medio establecido en el art. 66 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Granada, 3 de febrero de 1992.— Vº. Bº. El Vicepresidente de la Comisión Provincial de Urbanismo; Fdo.: Pedro Julián Lara Escribano; el Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo; Fdo.: Olvido Pérez Vera.

NUMERO 1.553

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE GRANADA

ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SU SESION CELEBRADA EL DIA 22 DE ENERO DE 1.992.

ALMUÑECAR.— Modificación Puntual al P.G.O.U. de Almuñécar núm. 36, Refº: 1.008-AA.

“Examinado el expediente de Modificación Puntual núm. 36 del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en fecha 20 de marzo de 1991 y elevado a la Comisión Provincial de Urbanismo a los efectos previstos en el art. 49 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado texto legal, Reglamentos que lo desarrollan y Decreto 194/1983 de 21 de septiembre por el que se regula el ejercicio por los Organos Urbanísticos de la Junta de Andalucía en materia de urbanismo.

Vistos los informes de la Ponencia Técnica y Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo establecido en el art. 11 del Decreto 194/1983, en relación con el art. 35 de la vigente Ley del Suelo, la Comisión Provincial de Urbanismo.

HA RESUELTO

PRIMERO.— Aprobar definitivamente el mismo.

SEGUNDO.— Esta Resolución se notificará al Ayuntamiento de Almuñécar e interesados”.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso de alzada ante el Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes a través de la Delegación Provincial

de Granada en el plazo de 15 días contados a partir de su publicación en el B.O.P., pudiéndose presentar los recursos en los locales de la Delegación Provincial de Granada sitos en la Avda. de la Constitución nº 18, portal 2, durante las horas de oficina, o por cualquier otro medio establecido en el art. 66 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Granada, 24 de enero de 1992.— Vº. Bº. El Vicepresidente de la Comisión Provincial de Urbanismo; Fdo.: Pedro Julián Lara Escribano; el Secretario de la Comisión Provincial de Urbanismo; Fdo.: Olvido Pérez Vera.

NUMERO 1.554

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE GRANADA

ACUERDO ADOPTADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SU SESION CELEBRADA EL DIA 22 DE ENERO DE 1.992.

ILLORA.— Modificaciones Puntuales NNSS de Illora. Refº: 00063

“Examinado el expediente de Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del término Municipal de Illora aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en fecha 4 de octubre de 1990 y elevado a la Comisión Provincial de Urbanismo a los efectos previstos en el art. 41 del texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado texto legal, Reglamentos que lo desarrollan y Decreto 194/1983 de 21 de septiembre por el que se regula el ejercicio por los Organos Urbanísticos de la Junta de Andalucía en materia de urbanismo.

Vistos los informes de la Ponencia Técnica y Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo establecido en el art. 11 del Decreto 194/1983, en relación con el art. 35.7 d) y 40 de la vigente Ley del Suelo, la Comisión Provincial de Urbanismo.

HA RESUELTO

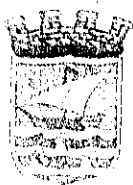
PRIMERO.— Aprobar definitivamente las Modificaciones propuestas números 4, 9, y 12 por haberse cumplimentado el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 27 de febrero de 1991.

SEGUNDO.— Esta Resolución se publicará en el B.O.P., y se notificará al Ayuntamiento de Illora e interesados.

23

ORDENANZAS

A. P. de 7-X-21
El Secretario



ILTMO. AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMUÑÉCAR

56

ORDENANZA R.I. 50.- Residencial Intensiva CINCOENIA.

<u>EDIFICABILIDAD:</u>	No se fija.
<u>Ocupación:</u>	La grafada en los planos de ordenación.
<u>PARCELA MÍNIMA:</u>	No se fija.
<u>ALTURA MÁXIMA:</u>	12 m.
<u>ATICO:</u>	No se admiten.
<u>LIBERTAD DE COMPOSICIÓN:</u>	Libertad de composición.
<u>SEPARACIÓN A LINDES:</u>	

A vía pública: La grafada en los planos de ordenación.

A colindantes: La grafada en los planos de ordenación.

Entre edificios
dentro de la mis-
ma parcela: No se fija.

Entre edificación
principal y secun-
daria:

<u>PATIOS MÍNIMO:</u>	3 m.
<u>USOS PERMITIDOS:</u>	Se especifican en cuadro aparte.
<u>TIPO DE EDIFICACIÓN:</u>	Aislada.
<u>VOLADIZOS:</u>	

Longitud máxima: 1'50 m.

% vuelos abiertos: 100 %.

% vuelos cerrados: 50 %.

EDIFICACIÓN SECUNDARIA: No se fija.

Edificabilidad:

Ocupación:

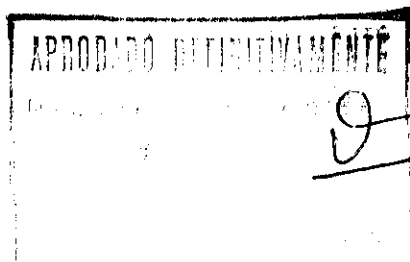
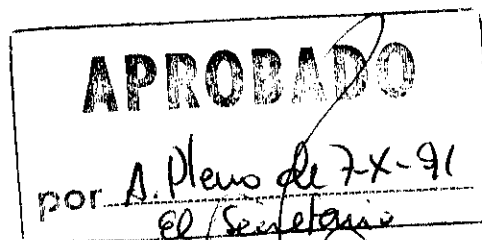
Altura:

CONSISTENCIA Y FONDO
MÁXIMO EDIFICABLE:

El grafado en los planos de ordenación.

APARCAMIENTOS:

Se hará una previsión de aparcamientos de un 75 % de las viviendas que se proyecten.



ORDENANZA VIGENTE



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMUÑÉCAR

ORDENANZA R.1. 50.- Residencial Intensiva CINCUENTA.

EDIFICABILIDAD:	No se fija. Igual
OCUPACION:	La grafiada en los planos de ordenación. Igual
PARCELA MINIMA:	No se fija. Igual
ALTURA MAXIMA:	B + 4. (1) Igual
ATICOS:	No se admiten. Igual
NORMA DE COMPOSICION:	Libertad de composición.
SEPARACION A LINDES:	
A vía pública:	La grafiada en los planos de ordenación. Igual
A colindantes:	La grafiada en los planos de ordenación. Igual
Entre edificios dentro de la misma parcela:	No se fija.
Entre edificación principal y secundaria:	
PATIOS O MINIMO:	3 m.
USOS PERMITIDOS:	Se especifican en cuadro aparte.
TIPO DE EDIFICACION:	Aislada.
VOLADIZOS:	La separación a lindes se medirá desde la parte más saliente del voladizo.
Longitud maxima:	1,50 m.
% vuelos abiertos:	100 %.
% vuelos cerrados:	50 %.
EDIFICACION SECUNDARIA:	No se fija.
Edificabilidad:	
Ocupación:	
Altura:	
LONGITUD Y FONDO MAXIMO EDIFICABLE:	El grafiado en los planos de ordenación.
APARCAMIENTOS:	Se hará una provisión de aparcamientos de un 75 % de las viviendas que se proyecten.

(1) La línea de fachada de la última planta junto al Paseo Marítimo, quedará a un mínimo de 23,20 m. de la línea interior con respecto al mar de dicho Paseo.

Diferencia

Alt. : 12 m

Altura: B+4 (1) (con 2 m.)

APROBADO
A. Pleno de 7-X-81
El Secretario

ORDENANZA PROPUESTA



leyenda

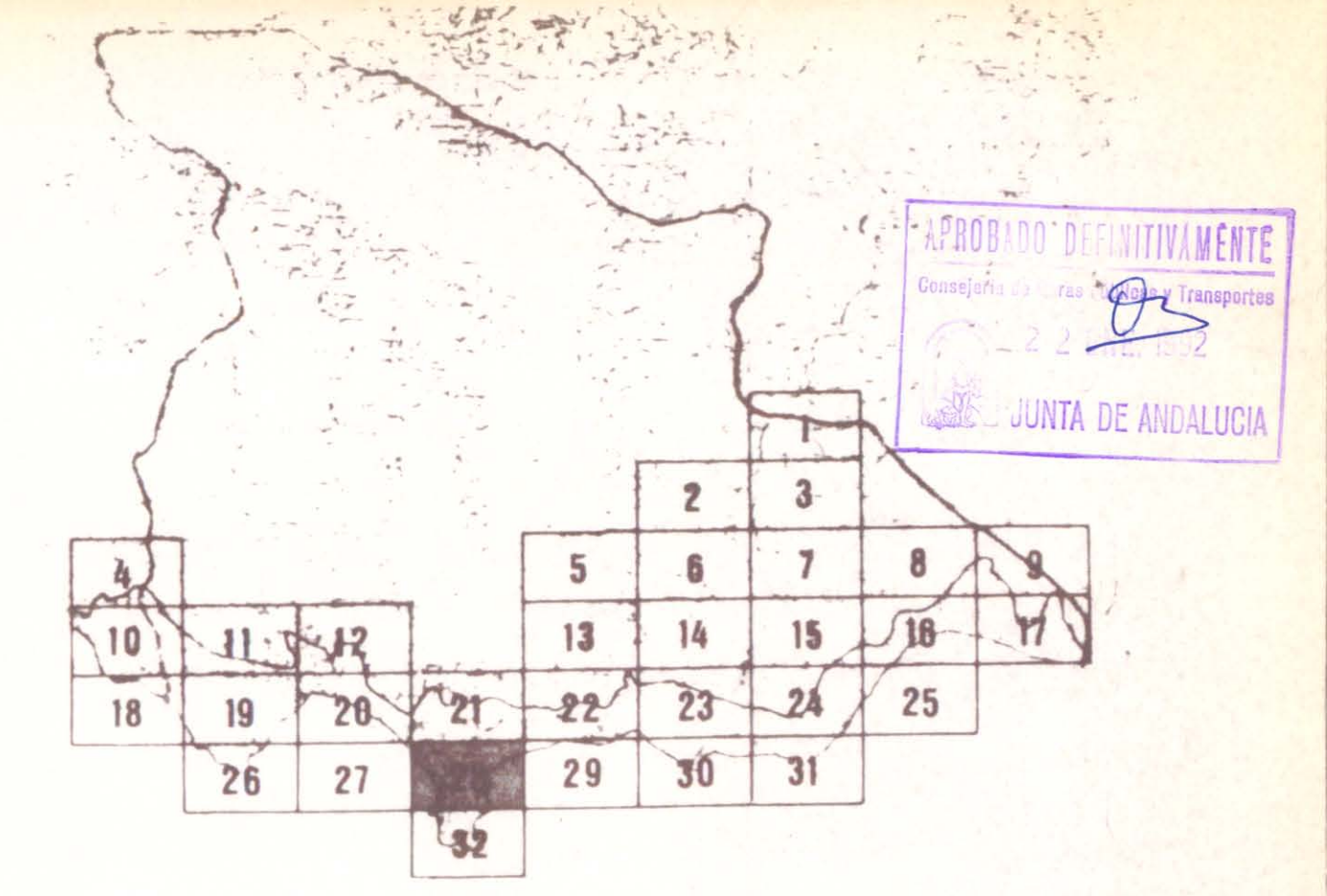
	Limite de Suelo
	Ordenanza
	Unidad de Actuación
	Protección Arqueológica
	de Acentilados Forestal
	Limite de Protección de Carretera

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
A	Administrativo
CU	Cultural
S	Sanitario
E	Enseñanza
R	Religioso
SGA	Sistema General Administrativo
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	
D	Deportivo
P	Parque Público, Plaza

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	
B	Estación de Autobuses
G	Gasolinera
PU	Puerto
AP	Aparcamiento

INTENSIVO	
RI	Residencial Intensivo
RIH	Residencial Intensivo Hotelero
CA	Casco Antiguo
I	Industrial
HI	Hotelero Intensivo
CI	Comercial Intensivo
EXTENSIVO	
RE	Residencial Extensivo
VERDE PRIVADO	

P	Suelo Urbanizable Programado
UNP	No Programado
NU PC	No Urbanizable, Protección de Cultivos



REVISIÓN Y ADAPTACIÓN
DEL PLAN GENERAL
DE
ORDENACIÓN
DE
ALMUÑECAR

oficina municipal
de urbanismo

ORDENACION GENERAL (MODIFICACION PUNTUAL Nº36, PROPUESTA).	FECHA SEPBRE.1990	PLANO 33
ESCALA 1:2000	NOJA	28'