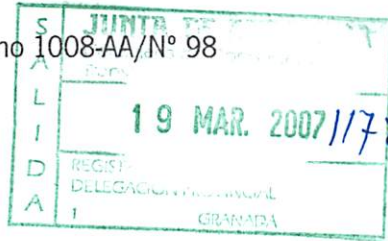


Granada, 8 de Marzo de 2007

Su Refº:

Referencia: Urbanismo 1008-AA/Nº 98

Tramit/OPV/JAGB



Sr. * 4 de Abril de 2007

Alcalde/Presidente del Ayuntamiento de

18690 ALMUNECAR (Granada)

*AYUNTAMIENTO DE ALMUNECAR (Granada)
*Registro General de Entrada
*Número: 2007/ 3987 Hora: 10:52:47



ASUNTO: Acuerdo de la CPOTU sobre Modificación Puntual Nº 98 al PGOU. Refº: 1008-AA/Nº 98

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión celebrada el pasado día 1 de Marzo de 2007, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

"Examinado el expediente de Modificación nº 98 al Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Almuñecar aprobado por el Ayuntamiento en fecha 11 de octubre de 2006 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo único de la Ley 1/1.997 de 18 de Junio por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana (Art. 114.2 del Real Decreto Legislativo 1/1.992), de aplicación según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la ley 7/2002 de ordenación Urbanística de Andalucía.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado Texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 220/2006 por el que se regula el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de aplicación según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del mismo

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el Art. 13.2.a) del Decreto 220/2006 en relación con el artículo único de la Ley 1/1.997 antes citada (Art. 118 del Real Decreto Legislativo 1/1992), la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

HA RESUELTO:

PRIMERO: Aprobar definitivamente el mismo por haberse cumplimentado la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15 de abril de 2004, debiendo cumplimentarse los extremos siguientes:

1º.- El documento de Modificación Puntual deberá recoger como uso global el Turístico, que se corresponde con el uso hotelero que se pretende implantar. Deberá, así mismo, recoger el parámetro de edificabilidad que para este uso permite la LOUA y efectuar el cálculo de cesiones



de terrenos para espacios libres y equipamientos según lo que para el uso global Turístico establece la citada Ley.

2º.- El Plan Parcial que desarrolle y establezca la ordenación pormenorizada del sector deberá recoger las determinaciones y cesiones que establece la LOUA o que establezca la legislación vigente en materia de urbanismo en el momento de su tramitación y de acuerdo con el uso turístico que se propone.

3º.- A petición del representante de la Administración del Estado se incluirá en el Plan Parcial que desarrolle estos suelos las determinaciones que sobre contaminación acústica y Carreteras establece la legislación sectorial vigente.

SEGUNDO: Esta resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia según lo dispuesto en el artículo 134.b) del Reglamento de Planeamiento, de aplicación según lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Cuarta y Novena de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y se notificará al Ayuntamiento de Almuñecar e interesados.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso - Administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso - Administrativo con competencia territorial según se prevé en el Art. 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 13 de Julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso - Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Lo que le comunico a Vd., para su conocimiento y efectos.

EL DELEGADO PROVINCIAL



Pedro Fernández Peñalver

Peticionario: Site, S.A., y otros, con domicilio en Madrid, C/ Febrero, 36, y CIF: A28376309.

Características: red subterránea de media tensión a 20 kV y CT interior de 630 kVA, sita en Ctra. Otura-Dúrcal, t.m. Padul (Granada).

Presupuesto: 26.098,35 euros.

Finalidad: construc. parcelas.

Esta aprobación se concede de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, Decreto 3.151/78, de 20 de noviembre, Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, Real Decreto 3.275/82, de 12 de noviembre, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación y resolución de la D.G. de Industria, Energía y Minas, de 5 de mayo de 2005, por el que se aprueban las normas particulares de la empresa distribuidora Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.

El plazo de puesta en marcha será de 6 meses contados a partir de esta resolución, se producirá su caducidad si transcurrido dicho plazo, no se solicita las prórrogas establecidas en el Decreto 1.775/67, de 22 de julio.

Una vez ejecutada la instalación y aportado el documento de cesión a la empresa suministradora, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 del Real Decreto 1.955/2000, de 1 de diciembre, y así como en los artículos 133 y 134 de este mismo Real Decreto, se levantará acta de puesta en marcha a favor de la empresa suministradora correspondiente.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Innovación, Ciencia y Empresa, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la notificación de este acto, de conformidad a lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Granada, 27 de diciembre de 2006.-El Delegado Provincial (P.S.R. Decreto 21/85), la Secretaria General, fdo.: Angela Moreno Vida.

NUMERO 4.149

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL DE GRANADA
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO

Modificación al Plan General Ordenación Urbanística nº 98 Almuñécar

EDICTO

Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión celebrada el día 1 de marzo de 2007.

ALMUÑECAR: modificación puntual nº 98 al PGOU.
Refª: 1008-AA/Nº 98

"Examinado el expediente de modificación nº 98 al Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Almuñécar aprobado por el Ayuntamiento en fecha 11 de octubre de 2006 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo único de la Ley 1/1997 de 18 de junio por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana (art. 114.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992), de aplicación según lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002 de ordenación Urbanística de Andalucía.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado texto legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 220/2006 por el que se regula el ejercicio de competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de aplicación según lo dispuesto en la Disposición Transitoria única del mismo.

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 220/2006 en relación con el artículo único de la Ley 1/1997 antes citada (art. 118 del Real Decreto Legislativo 1/1992), la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

HA RESUELTO:

Primero: Aprobar definitivamente el mismo por haberse cumplimentado la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15 de abril de 2004, debiendo cumplimentarse los extremos siguientes:

1º.- El documento de modificación puntual deberá recoger como uso global el Turístico, que se corresponde con el uso hotelero que se pretende implantar. Deberá, así mismo, recoger el parámetro de edificabilidad que para este uso permite la LOUA y efectuar el cálculo de cesiones de terrenos para espacios libres y equipamientos según lo que para el uso global turístico establece la citada Ley.

2º.- El Plan Parcial que desarrolle y establezca la ordenación pormenorizada del sector deberá recoger las determinaciones y cesiones que establece la LOUA o que establezca la legislación vigente en materia de urbanismo en el momento de su tramitación y de acuerdo con el uso turístico que se propone.

3º.- A petición del representante de la Administración del Estado se incluirá en el Plan Parcial que desarrolle estos suelos las determinaciones que sobre contaminación acústica y Carreteras establece la legislación sectorial vigente.

Segundo: Esta resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia según lo dispuesto en el artículo 134.b) del Reglamento de Planeamiento, de aplicación según lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias Cuarta y Novena de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y se notificará al Ayuntamiento de Almuñécar e interesados.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-ad-

NUMERO 4.924

ministrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.

Granada, 8 de marzo de 2007.- El Vicepresidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Pedro Fernández Peñalver; la Secretaria de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, fdo.: Olvido Pérez Vera.

NUMERO 3.560

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERIA DE INNOVACION, CIENCIA Y EMPRESA
DELEGACION PROVINCIAL DE GRANADA
SERVICIO DE INDUSTRIA, ENERGIA Y MINAS

Anuncio instalación eléctrica expte.: 10597/A.T.

EDICTO

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Innovación, Ciencia y Empresa de Granada, por el que se somete a información pública la solicitud de autorización administrativa, aprobación del proyecto de ejecución de la instalación eléctrica que se cita, expediente: 10597/A.T.

A los efectos prevenidos en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico y el art. 125 del RD. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las Actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y Procedimiento de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica, se somete a trámite de información pública la petición de autorización administrativa y aprobación del proyecto de ejecución de la instalación eléctrica que a continuación se indica.

Peticionario: Ayuntamiento de Guadix, con domicilio en Guadix, C.P. 18500, Plaza Constitución, 1 y NIF/CIF:.

Características: red subterránea de media tensión a 20 kV y CT interior de 2 x 400 kVA, sita en recinto ferial, t.m. Guadix (Granada).

Presupuesto: 25.542,60 euros.

Finalidad: electrif. recinto ferial

Lo que se hace público para que pueda ser examinada la documentación presentada en esta Delegación Provincial de la Consejería de Innovación Ciencia y Empresa, sita en Granada, Plaza Villamena, nº 1, y formularse al mismo tiempo las reclamaciones por triplicado que se estimen oportunas, en el plazo de veinte días, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio.

Granada, 12 de marzo de 2007.-La Jefa del Servicio de Industria, Energía y Minas, fdo.: Aurora Terrés Nicoli.

DIPUTACION DE GRANADA

EMPRESA PROVINCIAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE GRANADA, S.A.

Presentación solicitudes de 40 viviendas protegidas régimen especial, Iznalloz

EDICTO

40 viviendas protegidas en régimen especial, en Iznalloz, Residencial Llano de la Valentina.

Presentación de solicitudes

- Promotor: Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada, S.A. (VISOGSA).

- Situación: calles Clara Campoamor, Profesor Enrique Gómez Bueno, María Lezárraga.

- Calificación provisional: 30 de marzo de 2006, expediente 18-P0-E-00-0027/05

- Fecha de terminación estimada de las obras: tercer trimestre de 2008.

- Número de viviendas: 40 viviendas. Metros cuadrados útiles: de viviendas desde 68,33 metros cuadrados hasta 88,71 metros cuadrados; de aparcamiento, desde 28,30 metros cuadrados hasta 30,48 metros cuadrados; de trastero, desde 7,71 metros cuadrados hasta 8,06 metros cuadrados; de local-trastero, desde 11,04 metros cuadrados hasta 15,58 metros cuadrados.

- Precio de venta: desde 76.437,97 euros hasta 98.407,74 euros, más IVA.

- Requisitos de los solicitantes:

1. Ser mayores de edad o menores emancipados.

2. Tener unos ingresos familiares anuales corregidos en el ejercicio de 2006 que no excedan de 2,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), en los términos establecidos en el artículo 7 del Real Decreto 801/2005.

3. Tener unos ingresos netos familiares anuales en el año 2006 superiores a 3.000 euros.

4. Ningún solicitante ni miembro de su unidad familiar podrá ser titular del pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

5. Los solicitantes deberán tener constituido un depósito en cualquier tipo de cuenta bancaria, con un saldo mínimo de 3.000 euros en el momento de presentar la solicitud.

- Plazo: desde el día 24 de abril de 2007, hasta el día 25 de mayo de 2007, de lunes a viernes, de 10:00 a 14:00 horas.

- Lugar: las solicitudes se presentarán por duplicado en la oficina del Ayuntamiento de Iznalloz, situado en Plaza de la Constitución, 7, de Iznalloz.

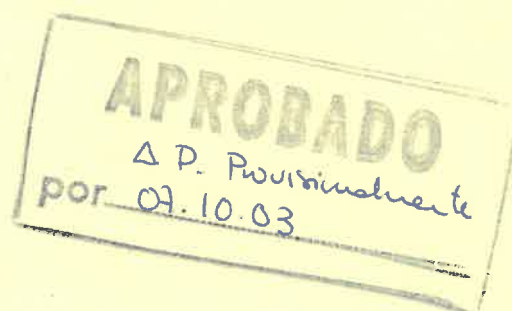
- Metodología y fecha del sorteo: la fecha prevista para este sorteo será julio de 2007. Se introducirán en una urna o bombo tantas papeletas o bolas numeradas como solicitudes hayan sido declaradas admitidas e incluidas en la lista de solicitantes. Se extraerán una a una todas las papeletas o bolas existentes, y el orden de ex-

1 P-58
Cema

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE ALMUÑECAR**



**Ayuntamiento de
Almuñecar**



PROMUEVE: AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR
SITUACION: Margen Izquierda del Rio Jete
La Herradura

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALMUÑECAR (GRANADA)

Promueve: AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR

I PRESENTACIÓN

I.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual al PGOU de Almuñecar se redacta de conformidad con las determinaciones que el PGOU de Almuñecar establece para las modificaciones de dicho plan y afecta a unos terrenos situados en La Herradura, que se encuentran comprendidos entre la Vega del Río Jate, el Camino de la Noria y un vial del Sector 6 de Suelo Urbanizable Programado. En total, afecta a una superficie de 29.793 m², actualmente calificados como Suelo No Urbanizable de Protección de Cultivos.

Esta Modificación Puntual preve la recalificación como urbano de 29.793 m² que conformarían una parcela donde implantar una segunda Fase de la instalación hotelera a que se refiere la Modificación Puntual ya tramitada en los terrenos (Paseo Andrés Segovia de la Herradura)

De los estudios elaborados y que se aportan en el presente documento se desprende que dichos terrenos reúnen todos los requisitos para ser considerados como suelo urbano, además de la existencia de antecedentes que justificarían tal consideración. En especial los siguientes:

- a) El Plan General anterior (Plan Comarcal de Ordenación Urbanística de la Comarca del Sol Oriental aprobado en 1969) ya reconocía la clasificación de urbano a la mayor parte de los terrenos, adscribiéndolos a la ordenanza 22.
- b) El precedente que supone la Sentencia del T.S.J. de 20 de Enero de 1992 dictada en el recurso contencioso administrativo nº 283/1988, confirmada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1997, que declaró el carácter urbano de 5.250 m² (5.141 m² según medición real) que el PGOU de Almuñecar también clasificaba como SNU de Protección de Cultivos. En esta sentencia no solo se reconoce la dotación de servicios sino su inserción en la malla urbana.
- c) La justificación acreditada mediante certificación expedida por parte de los servicios técnicos municipales de que los terrenos cuentan con cada uno de los servicios requeridos para constituir suelo urbano. Este hecho se ve reforzado por la Sentencia ya citada que se refiere no solo a un supuesto similar sino referido al mismo frente urbano y colindante con los terrenos ahora reclasificados.

- d) La acreditación, que se justifica debidamente en el documento, de que se trata de una Modificación Puntual que es conforme con los intereses públicos y que incorpora una solución coherente.
- e) Que esta modificación va ligada a otra Modificación Puntual ya tramitada para la clasificación urbanada de terrenos colindantes en el Paseo Marítimo Andrés Segovia de la Herradura, con destino uso Hotelero, ya que ambos terrenos (los de ambas Modificaciones Puntuales) constituyen las fases 1ª y 2ª de una misma actuación hotelera.
- f) Que es una Modificación que se enmarca en los criterios y objetivos establecidos como inspiradores para la redacción de los trabajos de Revisión del PGOU de Almuñecar que se encuentra en formulación.

Por todo ello, y debido al carácter reglado del suelo urbano, es objetivo de la presente Modificación Puntual reconocer la consideración como Suelo Urbano para los terrenos afectados (29.793m²), solventando su no clasificación por el PGOU actual, y proceder a su ordenación, con destino todo ello para uso Hotelero, espacios libres y viario.

I.2. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

Los terrenos que constituyen el ámbito de la Modificación Puntual tienen una superficie total de 29.793 m² (integrados por varias fincas registrales y por una parte del Camino de la Noria) y se sitúan al Oeste de La Herradura en el Término Municipal de Almuñécar. Los terrenos son asimilables a un rectángulo que da frente por el Sur con un vial previsto en el P.G.O.U de Almuñécar; por el Oeste con la margen izquierda del Río Jate; por el Norte con vega del Río Jate, y por el Este con el camino de la Noria, vega y la C.N. 323.

El acceso a la finca se realiza actualmente desde el paseo marítimo y desee la CN-340 a través del desvío al Edificio "Olamar". Su límite oriental es el camino de la Noria que, partiendo del paseo marítimo, da acceso a las parcelas que integran la actuación y a las colindantes.

Las comunicaciones de La Herradura, y de esta parte de la costa en general, que están actualmente basadas en la CN-340, se verán fuertemente favorecidas por la realización de la Autovía del Mediterráneo y por su ramal de acceso a la costa. En especial la zona de actuación gozará a nivel mesoescalar de una elevada accesibilidad y de una ubicación privilegiada en primera línea de costa, aspectos ambos que configuran la idoneidad de la ubicación desde el punto de vista empresarial.

I.3. ANTECEDENTES DE LOS PROMOTORES

La trayectoria empresarial de los promotores se remonta a 1957 cuando José Luque Manzano inaugura el primer establecimiento en Marbella, Hotel El Fuerte. Este hotel fue construido junto a los restos de "El Fuerte de San Luis" construido por Carlos V a mitad del siglo XVI, que dio nombre no solo al primer establecimiento sino al resto de la compañía.

José Luque Manzano compró este terreno y construyó el primer Hotel de Marbella, conllevando un gran riesgo. Este empresario, generoso y lleno de imaginación, nació en Estepa, pueblo cercano a Sevilla, donde poseía una fábrica de chocolate y un molino de aceite. Sus familiares y amigos pensaron que había abandonado una buena posición en un próspero pueblo a favor de una aventura con poco o apenas futuro. Pero el tiempo pasó y le dio la razón a D. José.

El 15 de Julio de 1957, José Luque Manzano ofreció una cena de gala a unos 500 invitados para inaugurar el primer edificio del Hotel, que constaba de 33 habitaciones y el primer ascensor de la Costa del Sol. D. José falleció en 1984 cuando la segunda generación se hizo cargo del hotel, ampliándolo y renovándolo. Hoy la compañía, que sigue siendo familiar, cuenta con cuatro hoteles que conservan el estilo de servicio y la confortabilidad de instalaciones que tuvieron su origen en la Marbella de 1957 junto a El fuerte de San Luis. Estos hoteles son los siguientes:

HOTEL EL FUERTE. MARBELLA

Categoría: Cuatro Estrellas.

Fecha de apertura: 1957. Ampliado y remodelado posteriormente.

Nº de Habitaciones: 263

Nº de empleados: 112

Instalaciones:

Dos piscinas, una cubierta.

Centro Deportivo completo, baño turco, tenis, padel.

Centro de Belleza.

Salas de reuniones.

Beach club.

Temporada abierta: Todo el año.

Ocupación media 2000: 87,15 %

Certificados y reconocimientos:

En 1995 su prestigio fue confirmado al ser considerado el Hotel como "**Empresa del año**" por el Diario Sur de Málaga.

En 1997 obtuvo el **Certificado de "Registro de Empresa"** y el derecho de uso de la **Marca AENOR** de Empresa Registrada de acuerdo con la norma **UNE-EN ISO 9002**, siendo la primera empresa andaluza en el sector que consigue esta certificación.

Noviembre 1998, el Hotel el Fuerte de Marbella recibe el "Safety Award" del 1^{er} TT.OO. de Inglaterra: THOMSON. **Premio al Hotel más seguro de la Costa del Sol.**

HOTEL EL FUERTE CONIL. CADIZ

Categoría: Cuatro Estrellas.

Fecha de apertura: 1999

Nº de Habitaciones: 250

Nº de empleados: 87

Instalaciones:

Dos piscinas, una cubierta con jacuzzi.

Centro de Belleza.

Tenis.

Gimnasio.

Salas de reuniones.

Centro de submarinismo.

Club infantil.

Temporada abierta: Ocho meses al año.

Ocupación media 2000: 79,02 %

Certificados:

En noviembre 1999 obtuvo los **Certificados "Registro de Empresa"** y el derecho de uso de la Marca AENOR de Empresa Registrada de acuerdo con la norma UNE-EN ISO 9002 y el Certificado de **"Sistema de Gestión Medioambiental"**, de acuerdo con la norma UNE-EN ISO 14001.

HOTEL EL FUERTE MIRAMAR. MARBELLA

Categoría: Cuatro Estrellas.

Fecha de apertura: Marzo 2001

Nº de Habitaciones: 226

Nº de empleados: 84

Instalaciones:

Piscina exterior.

Centro de Hidroterapia.

Centro de Belleza.

Gimnasio.

Salas de reuniones.

Temporada abierto: Todo el año.

HOTEL EL FUERTE GRAZALEMA. SIERRA DE CADIZ

Categoría: Cuatro Estrellas.

Nº de Habitaciones: 77

Nº de Empleados: 75

Instalaciones:

Piscinas exterior y cubierta.

Salas de reuniones.

Centro de Belleza.

Otros reconocimientos:

En 1998, José Luque García, Director General del grupo, fue nominado entre los 30 mejores empresarios andaluces al premio nacional, **“Empresario Emprendedor del Año”**, otorgado por Ernst & Young, La Caixa, Diario Cinco Días, IESE e IBM, cuya celebración tuvo lugar en el Teatro Real de Madrid.

En 1999, José Luque García, obtiene el premio al **“Mejor Empresario”**, otorgado por la revista “Actualidad Económica” en la provincia de Málaga.

Cabe concluir que, los promotores del presente proyecto son una empresa familiar, andaluza, con demostrada experiencia en el sector y que ha tenido una trayectoria de crecimiento sostenido. El éxito de su gestión se basa principalmente en la especialización en hoteles vacacionales de cuatro estrellas, con una buena relación calidad-precio.

I.4. PROGRAMA DE NECESIDADES

DESCRIPCIÓN DEL FUTURO HOTEL FUERTE LA HERRADURA

Se pretende crear una segunda fase (denominada Monte) del complejo hotelero ya tramitado en el Paseo Andrés Segovia de la Herradura (denominada 1ª Fase: sur). Se trata pues de un complejo formado por dos núcleos cuya capacidad global sitúa entorno a las 492 habitaciones o 1100 plazas [217 habitaciones en esta 2ª fase: Norte] cuya descripción genérica sería:

- *Adaptación al entorno natural y arquitectónico:* Arquitectura orgánica con referencias, para su imagen final, de los núcleos históricos más significativos del litoral granadino: Almuñecar y Salobreña. Abundancia de vegetación integrando en los espacios libres las plantaciones arborescentes actuales y otras especies subtropicales.
- *Facilidades para familias:* Dedicando la unidad hotelera del Norte a habitaciones con salón que integren todas aquellas instalaciones que sean necesarias para garantizar el mercado de familias, siguiendo el modelo de VIVA HOTELS.
- *Amplia oferta complementaria:* Integración de los cultivos subtropicales; piscina cubierta dinámica a ser posible con agua del mar de forma que se favorezca un circuito de hidroterapia; e instalaciones para submarinismo.
- *Facilidades para reuniones:* Dotando de salas adecuadas a tal fin en la Unidad Hotelera del Sur, que básicamente incluirían un salón principal con capacidad para 350 personas, tres salas de comisiones (50 plazas) y otros despachos menores.
- *La sensibilidad por el medio ambiente:* Fuerte Hoteles, siguiendo su línea de actuación dotará de un marcado carácter ecológico al complejo hotelero, tanto en su construcción y funcionamiento como en su filosofía de actuación para empleados y clientes. En tal sentido está previsto implantar el Sistema de Gestión Ambiental ISO 14001. El proyecto se ha marcado como fin conseguir un producto al máximo natural, saludable y ecológico. Características a las que se dirige el mercado turístico del siglo XXI.

La instalación está prevista para cierre invernal con posibilidades de apertura permanente si el destino se consolida. La inversión necesaria supera los 4.000 millones de pesetas. Con ello se dotará al complejo de los siguientes servicios y equipamientos.

Equipamiento estándar de la Habitación:

Aire acondicionado y calefacción
TV satélite
Conexión Internet
Secador en cuarto de baño
Desconectador centralizado de energía
Caja de seguridad
Minibar
Terraza
Servicio de habitaciones

Instalaciones y servicios complementarias:

- Piscinas exteriores
- Piscinas interiores dinámicas con agua de mar
- Salas de reuniones equipadas con equipos audiovisuales
- Centro de Hidroterapia
- Centro de Belleza
- Tenis y Padel
- Zonas ajardinadas
- Huertos subtropicales
- Centro de submarinismo
- Mini club infantil
- Tienda
- Parking
- Programas de animación
- Facilidades para la práctica de deportes:
 - Acuáticos
 - Bicicleta
 - Hípica
 - Sky, Sierra Nevada

UN HOTEL ECOLÓGICO

La sensibilidad por el medio ambiente se pretende que constituye el elemento diferenciador y definitorio del Complejo Hotelero que se proyecta. En este sentido desde el inicio de las inversiones se va buscando que la nueva actividad hotelera produzca el menor impacto medioambiental, y es por ello que se adoptará el Sistema de Gestión Medioambiental ISO 14001.

Un Sistema de Gestión Medioambiental es el marco o método empleado para orientar a una organización a alcanzar y mantener un funcionamiento en conformidad con las metas establecidas y respondiendo de forma eficaz a los cambios de las presiones reglamentarias, sociales, financieras y competitivas, así como a los riesgos medioambientales.

Entre los elementos clave del Sistema de Gestión Medioambiental se incluyen:

La política medioambiental, documento público en el que se recoge el compromiso de la Dirección para la gestión adecuada del medio ambiente. Consiste en una declaración pública de intenciones y principios de acción en relación con el medio ambiente.

El programa medioambiental o plan de acción, en el que se recogen las actuaciones previstas por el Hotel en los próximos años. En este programa se concreta la política medioambiental en una serie de objetivos y metas.

La estructura organizativa, con una asignación clara de las responsabilidades a personas con competencias en actividades con incidencia, directa o indirecta, en el comportamiento medioambiental del Hotel.

La formación, información interna y competencia profesional, a personas con que desarrollan actividades con incidencia en el comportamiento medioambiental del Hotel.

La integración de la gestión medioambiental en la gestión de las operaciones de la empresa, a través de documentos de trabajo (procedimientos, normas, instrucciones, etc...).

La vigilancia y seguimiento, para controlar, medir y evaluar los resultados.

La corrección y prevención, mediante acciones encaminadas a eliminar las causas de las no conformidades, reales o potenciales.

La auditoría del Sistema de Gestión Medioambiental, para comprobar periódicamente la adecuación, eficacia y funcionamiento del sistema.

La revisión del Sistema, por la Dirección para evaluar periódicamente la eficacia y adecuación del sistema.

La comunicación externa, para informar a las personas interesadas sobre los resultados del comportamiento medioambiental.

Fuerte Hoteles, sensibilizado por el medio ambiente, apuesta ahora por la gestión medioambiental en este sector que, mediante la herramienta ISO 14001, traslada y da respuesta a la inquietud de la sociedad actual por el medio ambiente en la gestión de la empresa hotelera, consiguiendo que su nuevo Hotel de la Herradura, obtengan ya no sólo la certificación de Calidad, sino también el **Certificado de Gestión Medioambiental**, otorgado por AENOR, el organismo certificador de más prestigio en España.

El impacto sobre el medio ambiente de una instalación hotelera del tipo que nos ocupa se ejerce sobre los siguientes elementos; el agua, las aguas residuales, la basura, la energía, la localización y el entorno, la decoración interior, la comida, la oferta complementaria y otros.

■ EL AGUA:

Impacto: *El agua potable se ha convertido en un recurso cada vez mas caro, escasea en todos los países del mundo con una elevada densidad de población y particularmente en Andalucía. Por eso debemos ahorrar el agua y aseguramos que las reservas se mantienen libres de contaminación.*

Medidas correctoras: *Se animará a los clientes a ahorrar agua, colocando un letrero en todos los aseos y baños, explicando el significado del agua en Andalucía y pidiéndoles que la usen con moderación.*

Se diseñará la instalación de fontanería para que el consumo de agua sea reducido, mediante reguladores en grifos y alcachofas de duchas. Se orientará a los clientes a que utilicen la ducha en vez del baño y se instalarán economizadores de agua en los WC. Se informará de todo ello a los clientes por medio de letreros.

Se introducirá flexibilidad en los cambios de toallas y sábanas. Se utilizará un letrero para

explicar a los clientes que pongan las toallas en el suelo si quieren que se cambien, y que las cuelguen si quieren seguir usando las mismas. Las sábanas se cambiarán una vez a la semana siempre que no estén realmente sucias.

Se utilizarán productos de limpieza menos ofensivos para el medio ambiente. Se comprobará que los productos que se utilicen tienen un pH neutro y que no contengan sulfatos o sustancias fuertes para blanquear. No se utilizarán suavizantes. Se utilizará, productos tradicionales, menos agresivos, como el jabón verde, vinagre o limón.

Se evitará el uso de limpiadores fuertes para las tuberías y el water, mediante un control de la calidad del agua se evitarán tales problemas. Si se producen atascos se utilizarán espirales o desatascadores de goma.

No se utilizarán pastillas para el water ni ambientadores ya que autoridades de Salud pública han divulgado avisos urgentes contra su uso. Se restringirá el uso de desinfectantes a los casos realmente necesarios.

Para el riego de jardines se utilizarán sistemas de goteo para minimizar las pérdidas por evaporación y percolación.

En las piscinas se utilizará como sistema de cloración, en vez de los clásicos dosificadores de hipoclorito, el de la electrólisis. Este sistema permite la liberación del ion Cl ⁻ a partir de una disolución de Cloruro Sódico. La salinidad del agua será de 6 gr/litro. Este sistema reduce drásticamente el aporte del residuo de cloro a la red de saneamiento.

■ LAS AGUAS RESIDUALES:

Impacto: *En muchas regiones turísticas, las aguas residuales todavía son enviadas sin depurar al mar. El suelo, las aguas subterráneas y el mar se ven perjudicados por la contaminación que provocan estas aguas residuales y las materias tóxicas que estas contienen.*

Medidas correctoras: *Se conectará la red de aguas residuales del hotel a la red municipal de saneamiento integral, que en La Herradura, cuenta con una planta de depuración adecuada para la descontaminación total de las mismas.*

■ LA BASURA:

Impacto: *Los residuos sólidos urbanos son un foco de contaminación de la aguas subterráneas, el aire y el suelo. La utilización de grandes cantidades de papel provoca la desaparición de la masa arbórea terrestre. El residuo de elementos como pilas, plásticos, metales, medicamentos, aceites, etc., provoca la contaminación a largo plazo del entorno.*

Medidas correctoras: *Reducir residuos. Entendemos que la mejor manera de eliminar la basura es reducirla, para ello se tomarán las siguientes medidas:*

Dar preferencia a los productos cuyos materiales sean duraderos.

Evitar el uso de vajilla desechable y botellas no retornables.

Evitar el uso de bebidas de lata.

Optar habitualmente por productos poco empaquetados.

Comprar a granel.

Evitar la compra de pequeñas porciones empaquetadas.

Evitar la colocación de pequeñas porciones de gel utilizando dosificadores.

Separar la basura. Se recogerá el papel para reciclar y se entregarán separadamente algunos desechos especiales tales como: pilas, bombillas, medicamentos, bolígrafos, tubos de neón y restos de pinturas y/o barnices.

■ LA ENERGIA:

Impacto: *El consumo de combustibles fósiles aparte de implicar el agotamiento de fuentes de energía no renovable producen una importante contaminación del aire. El consumo de energía eléctrica implica además el gasto de un recurso tan escaso como es el agua.*

Medidas correctoras: *Las medidas correctoras que se plantean van encaminadas al ahorro energético, para ello se tomarán las siguientes medidas.*

Mantenimiento de las instalaciones. Un mantenimiento preventivo adecuado de los aparatos consumidores de energía evita que éstos la derrochen. Estas medidas se aplicarán principalmente en los sistemas de calefacción y aire acondicionado.

Se utilizarán bombillas de bajo consumo energético en aquellos lugares que requieran de un uso prolongado de las mismas.

Se instalarán termostatos individuales para cada habitación, de forma que cada cliente pueda regular la temperatura de su habitación.

Se instalará un sistema de control de la climatización de los locales de pública concurrencia para que la temperatura se adapte en todo momento a las condiciones existentes. Además, sólo se utilizará el aire acondicionado cuando dichas condiciones lo exijan.

Se instalará una Unidad Enfriadora de Agua para Climatización, tipo bomba de calor que ahorra energía respecto a los sistemas convencionales.

Se instalará además un unidad enfriadora de agua, para aire acondicionado, con recuperación de calor. Esta máquina produce en verano, a la vez que agua fría para el sistema de aire acondicionado, agua caliente para el sistema de Agua caliente sanitaria. Su rendimiento es tal que en los meses de mas calor las calderas de gas oil, que normalmente producen el calor para producir agua caliente, están paradas. Por lo tanto el ahorro en combustibles fósiles es muy alto.

El aire acondicionado del Comedor y Bar incluirá en su instalación un Sistema Free-Cooling que aprovecha el aire frío exterior en el invierno para enfriar locales de elevada concurrencia, lo cual también supone un ahorro de energía.

En la construcción del edificio se prestará especial atención a los aislamientos, tanto térmico como acústico. El aislamiento térmico de los muros conlleva un gran ahorro energético en el mantenimiento de las condiciones internas de confort. El aislamiento térmico de la instalación de calefacción, aire acondicionado y agua caliente sanitaria evita pérdidas de energía en las conducciones.

La temperatura del agua caliente sanitaria será controlada por medio de un sistema inteligente para evitar pérdidas de energía en las conducciones, manteniendo el confort del cliente. Para ello, se utilizará un Sistema de Control Electrónico tanto para el agua caliente sanitaria como para el aire acondicionado, lo cual producirá un ahorro de energía.

Para la fontanería se utilizarán tubos de polipropileno y polietileno reticulado, materiales innovadores que poseen la ventaja de ser aislantes térmicos, proporcionando ahorro de energía.

En las habitaciones se instalarán desconectores automáticos de energía mediante unas tarjetas que a su vez será la llave, de forma que cuando el cliente abandone la habitación y saque la tarjeta del conector automático se cortará la energía de la habitación aunque los interruptores no hayan sido apagados previamente.

Se obtendrá igualmente un gran ahorro en la corriente eléctrica mediante Batería de Condensadores por corrección del factor potencia.

■ RUIDOS:

Impacto: Tanto la propia actividad hotelera como las instalaciones necesarias para obtener los servicios hoteleros son emisores de ruidos al ambiente, tanto exterior como interior del propio hotel. Estos ruidos producen la denominada "contaminación acústica" que en casos extremos pueden afectar fisiológicamente tanto al normal desarrollo del ser humano como del resto de seres vivos del medio.

Medidas correctoras: Se ha proyectado el edificio de forma que los focos de ruido queden ocultos acústicamente al exterior. Se realizarán cerramientos con la suficiente capacidad de absorción de ruidos en los locales donde sea necesario como habitaciones, salas de máquinas, cocinas, bar, etc... Se realizarán revestimientos con material absorbente del ruido en locales donde existan focos de ruido importantes como la sala de fiestas, la sala de máquinas y sala de motores. Se seleccionarán máquinas diseñadas para producir la menor emisión acústica posible.

■ LOCALIZACIÓN Y ALREDEDORES:

Impacto: La construcción de un edificio supone una alteración mas o menos agresiva de un lugar. El impacto es fundamentalmente visual sobre el aspecto actual de un paraje.

Medidas correctoras: Reducción del impacto visual del proyecto sobre el entorno

El edificio se adaptará a las características de los alrededores y adoptará los invariantes arquitectónicos locales utilizando para ello los elementos propios de la arquitectura y decoración de la zona.

Se respetará al máximo la vegetación existente y además se plantarán plantas y árboles autóctonos en los jardines, terrazas y balcones. Para ello más del 80 % de las plazas de aparcamiento se construirán bajo rasante (bajo el Hotel) evitando con ello la excesiva urbanización de los terrenos.

■ DECORACIÓN INTERIOR:

Medidas correctoras: *Siempre que sea posible se utilizarán para la construcción y la decoración losas de piedra local o de los alrededores, maderas propias de la zona y el mínimo material artificial que sea posible.*

Se utilizarán los productos de la artesanía local para la decoración. Así los clientes podrán conocer una parte de la cultura tradicional Andaluza.

Se habilitarán zonas de No Fumadores en Restaurantes y demás zonas de uso común.

Con el fin de aprovechar al máximo la luz natural se proyectarán lucemarios y tragaluces.

Los muebles de las habitaciones serán de madera natural reciclable, empleándose los mínimos metales posibles.

Tanto las paredes como la carpintería interior y los muebles, serán pintados con pinturas ecológicas que no contienen los tan contaminantes aceites minerales.

En el cuarto de baño se instalarán dispensadores de gel y champú, lo que significa un ahorro considerable en dichos materiales y en los envoltorios, con el consiguiente beneficio económico y ecológico. Normalmente en los hoteles se ofrecen pastillas de jabón de 15 gramos, en un envoltorio de plástico y el consumo calculado por cliente es de unos 3 gramos por día, por lo que la pérdida de material es notoria. Los jabones y champús que se van a utilizar están elaborados con materiales respetuosos con la naturaleza. Los dispensadores son también de material reciclable.

■ LA COMIDA:

Medidas correctoras: *Se intentará ofrecer en los menús, aparte de la comida internacional, especialidades de la región. Además se comprarán productos de la zona, especialmente legumbres, hortalizas, fruta, carnes, pescados y productos lácteos. Con ello se ofrecerán productos frescos y se ayudará a la agricultura local. Si hay posibilidad de ofrecer productos biológicos se hará saber a los clientes.*

■ OFERTA COMPLEMENTARIA:

Impacto: Algunos problemas medio ambientales concretos son causados por tipos de actividades y deportes que se practican en masa en zonas ecológicas delicadas causando un deterioro del medio ambiente.

Medidas correctoras: Conscientes de este problema, intentaremos sustituir actividades que requieren de mucha energía y/o suponen un trastorno para el medio ambiente, por otras alternativas más respetuosas con la naturaleza. Se ofrecerán mayores facilidades para pasear, hacer senderismo, ir en bicicleta, montar a caballo, y proponer otras actividades culturales o creativas. En el Hotel se dispondrá de un Servicio de Información y Organización de excursiones de interés cultural a alrededores así como visitas a parajes naturales de interés.

■ VARIOS:

Medidas correctoras: Se procurará utilizar al máximo productos reciclados.

Se animará a los clientes a utilizar transportes públicos.

Se harán campañas de sensibilización ecológica del personal.

Se mantendrá al cliente informado de las medidas que se adopten.

Con la aplicación de todas estas medidas correctoras aquí señaladas, se ha calculado una reducción en el consumo de agua, electricidad, combustible y detergente, de un 20%.

A continuación se exponen algunas de las medidas ambientales que se prevén, las cuales inciden tanto sobre las instalaciones como en la gestión:

EQUIPAMIENTO INTERIOR

- Incorporar muebles tradicionales.
- El mobiliario evita materiales sintéticos, es sencillo y cómodo. No contiene trementina ni aceites minerales.
- Usar tratamientos ecológicos para la madera y paredes: pintura y barnices ecológicos (evitando que los productos usados tengan pentaclorofenol, lindano o cualquier otro organoclorado).
- Consumo cero de papel higiénico coloreado, de papel fabricado con cloro y de cuberterías, platos, envases, manteles y servilletas de usar y tirar de material no reciclado.
- Áreas con prohibición de fumar en restaurantes y salones de estar.

HABITACIONES PARA ALÉRGICOS

El hotel contará con habitaciones especialmente diseñadas para personas con problemas de alergia, cuyas características en este sentido son las siguientes:

- Sin moquetas ni alfombras.

- Con pinturas y barnices sin aceites minerales tanto en las paredes como en el mobiliario.
- Colchón de látex.
- Lencería de algodón.
- Interruptores de corrientes de defecto o residuales.

JARDÍN Y ZONAS EXTERIORES

- Maximizar en lo posible las zonas verdes, integrando dentro de ellas plantaciones arborescentes de productos subtropicales a fin de optimizar su integración paisajística.
- Es objetivo del Hotel evitar el césped blando y corto (consume mucha agua, necesita retirada de malas hierbas, abono y herbicidas que producen contaminación del suelo y aguas). Como alternativa se va a intentar usar praderas de gramíneas españolas. Se piensa plantar madroños, retamas, jazmines, parras, hiedras, mirtos y otras plantas aromática: romero, salvia, espliego, hierbabuena, tomillo, etc., que son resistentes a enfermedades y sus necesidades de agua son pequeñas.
- Se va a evitar **siempre que sea posible** el uso de abonos químicos, plaguicidas y herbicidas (contienen productos peligrosos que se biodegradan muy lentamente).
- Se va a cercar y disimular aparcamientos con setos y árboles.

RESTAURACIÓN Y ALIMENTACIÓN

- Se va a potenciar el usar productos naturales, frescos y de temporada.
- Incluir en la carta platos regionales típicos con productos de agricultores locales.
- Se va a ofrecer menús con productos integrales y vegetarianos.
- Las bebidas se van a servir siempre en envases de vidrio o directamente de barril.
- En la compra de alimentos, **se potenciará** el adquirir los productos en envases de vidrio frente a los de metal, y los que papel frente a los de plástico. En la medida de lo posible se elegirá siempre envases grandes porque son más económicos y significan menor gasto de energía y tratamiento de residuos.

TRANSPORTE

- Fomentar la utilización del transporte público y/o colectivo del hotel, así como el uso de bicicletas (enviando información de antemano, así los clientes pueden dejar su coche en casa).

- El vehículo convencional del hotel es de bajo consumo y con catalizador.

ENERGÍA Y AGUA

- Sistema automático de luces con tarjetas.
- Sistema ecológico de cloración de la piscina con sal mineral.
- Bombillas de bajo consumo e interruptores de presencia en parte de las escaleras, pasillos y cocinas, y en zonas de iluminación constante.
- Luces crepusculares en zonas de exterior (se activan y desactivan con la luz natural).
- Proporcionar información a los huéspedes y al personal sobre las medidas de ahorro energético.
- Utilización de gases en la refrigeración, no perjudiciales para la capa de Ozono.
- Análisis quincenales de aguas potables y piscinas.
- Riego de plantas y jardines con agua no potable.

AGUA

- Informar al cliente que una ducha equivale a usar 5 o 6 veces menos agua que un baño.
- Sistemas de descarga parcial en las cisternas de WC.
- Dar instrucciones a cocina para lavar las verduras en cacerolas.
- Utilizar el lavavajillas sólo lleno completamente.
- No emplear agua para descongelar alimentos.
- Limitar enfriar productos con agua.
- Utilizar exclusivamente productos ecológicos para la limpieza. Marcas fiables: Casa Verde, Bionatur Froggy o Ecover.
- Usar detergentes ecológicos para lavavajillas (sin fosfatos ni sustancias para abrillantar).
- Poner en el aseo información sobre las posibilidades de ahorrar agua.
- Cambiar las toallas o la ropa de cama según deseo de los huéspedes.

RESIDUOS

- El hotel tiene como **objetivo** realizar recogida selectiva de basuras, colocando en puntos estratégicos del hotel contenedores específicos para la recogida de cristales, materia orgánica, papel y cartón, pilas, etc..
- Negociar la recogida selectiva de los residuos seleccionados.
- Evitar la compra de productos en envases no retornables, en porciones pequeñas o individuales, productos alimentarios doblemente envasados, etc..
- Utilizar envases rellenables o reutilizables para la mantequilla, la mermelada,

la miel o el azúcar. También es interesante servir el agua en jarras de cristal.

- La mayoría de los productos de acogida con envases de papel en vez de plástico.
- Las aguas residuales son tratadas y depuradas en la depuradora municipal antes de ser enviadas al Mar.

RUIDO

- Los huéspedes recibirán información sobre las horas de descanso establecidas.

PROGRAMA DE SUPERFICIES

Cuadro de Superficies

DEPENDENCIAS	M ² UTILES*	M ² CONST.**	M ² CONSTRUIDOS SOBRE RASANTE
ZONAS PÚBLICAS	17.651	21.534	15.893
ZONAS SERVICIOS	4.260	5.197	3.000
TOTAL	21.911	26.731	18.893

* Incluye un 20 % para comunicaciones (pasillos, esclaeras, ascensores, etc)

** Indice estimado 1,22 m² Construidos/m² Útiles

II INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL

II.1. AFECCIONES URBANISTICAS. PGOU VIGENTE Y PGOU DE 1966

En el municipio de Almuñecar el planeamiento urbanístico vigente está constituido por un Plan General de Ordenación Urbana que data de 1987 (con fecha 22 de Julio de 1987 se da cumplimiento a la resolución de la CPOTU por el que se aprueba definitivamente el PGOU).

El PGOU de Almuñecar clasifica todos los terrenos como Suelo No Urbanizable de Protección de Cultivos. Sin embargo **cabe resaltar que parte de los terrenos colindantes, también calificados como SNU: protección de cultivos, constituye Suelo Urbano** en virtud de una sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJA aceptando, en parte, el recurso interpuesto por la propiedad de los terrenos, al anular los actos administrativos del PGOU no conformes al derecho....*“debiendo declararse e incluirse como urbano a dichos terrenos, siendoles de aplicación la ordenanza nº 22 del Plan Parcial de La Herradura del año 1969.”*

Con posterioridad, el Ayuntamiento de Almuñecar ha aprobado una modificación Puntual (Nº 78) al PGOU que tiene por objeto lo siguiente:

- Concreta diversos aspectos exigidos por Costas (ampliar de 6 a 20 mts. el retranqueo de la edificación para dejar libre la zona de servidumbre de protección).
- Sustituir la ordenanza inicial por la nueva "HOTELERO 6" que obliga al uso hotelero exclusivo. Aún cuando se mantienen la ocupación y altura se produce un exceso de edificabilidad cuantificado en 1713,67 m² construidos (volumen inicial: 8.568,33 m²C. frente al volumen final de 10.282 m² C.). Dicha ordenanza prevé lo siguiente:

Edificabilidad	La intensidad máxima será la resultante de aplicar el resto de la normativa.
Ocupación	La máxima ocupación será del 50 %.
Parcela Mínima	La grafiada en los Planos de Ordenación.
Altura Máxima	13 metros.
Áticos	No se admiten.
Normas de Composición	Libertad de composición.

Separación a Lindes	
A vía pública	6 m. al Pº Marítimo, 4 m. a las restantes.
A colindantes	No se fija.
Entre edificios dentro de la misma parcela	No se fija.
Entre edificios principal y secundaria	No se fija.

Patios diámetro mínimo	Dimensiones las fijadas en Normativa General del PGOU
Usos permitidos	Exclusivamente los hoteleros.
Tipo de edificación	Aislada.

Voladizos	
Longitud máxima	2,5 metros.
Abiertos	100 %
Cerrados	50 %

Edificación Secundaria	
Edificabilidad	No se admite.
Ocupación	No se admite.
Altura	No se admite.

Longitud y fondo máximo edificable	No se fijan.
------------------------------------	--------------

Aparcamientos	1 por cada 100 m² construidos.
---------------	--------------------------------

En relación con los terrenos que mantienen la clasificación de **Suelo No Urbanizable de Protección de Cultivos**, la Norma N.6.2.1. del PGOU establece lo siguiente:

“Constituyen áreas definidas como tal; fundamentalmente zonas de alta rentabilidad agrícola y de alto valor paisajístico que en la presente revisión y Adaptación del PGOU de Almuñecar se viene a proteger.

En éste tipo de suelo no podrán otorgarse licencias de obras para cualquier tipo de edificación residencial o viviendas unifamiliares.

Podrán realizarse construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que, en todo caso, guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como la construcción e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicios de obras públicas.

Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento reglamentario, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en medio rural.”

Por último, cabe citar que la gran mayoría del ámbito de la presente Modificación tenía la calificación de Suelo Urbano en el primitivo Plan Parcial de La Herradura vigente desde 1969 hasta que fue sustituido por el PGOU actual.

II.2. AFECCIONES TERRITORIALES Y SECTORIALES.

II.2.1. Espacios Protegidos

De entre las áreas de interés ambiental presentes en el municipio de Almuñecar, en el entorno de la parcela objeto de estudio se encuentran las siguientes:

Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada

Espacio	Incidencias
AG-5. ESPACIO AGRARIO SINGULAR VEGA DEL RIO JATE	No se prevén incidencias dado que su límite más cercano dista aproximadamente 500 mts.
CL-1. COMPLEJO LITORAL EXCEPCIONAL DE CERRO GORDO	No se prevén incidencias dado que su límite más cercano dista entre 1.000 y 1.200 mts. en línea recta.

Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (Ley 2/1989 de 18 de Julio)

Espacio	Incidencias
PARAJE NATURAL ACANTILADOS DE MARO - CERRO GORDO	No se prevén incidencias dado que su límite más cercano dista sobre 1.500 mts. en línea recta.

II.2.2. Bienes de Interés Cultural

En la parcela no se encuentran bienes de interés cultural catalogados ni incoados. Así mismo, no existen yacimientos arqueológicos que pudieran ser afectados.

II.2.3. Vías Pecuarias

Legislación aplicable:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Por la zona discurre la Cañada Real de Málaga a Motril, cuya descripción de trazado en el entorno cercano de la actuación es: "entra en el termino municipal procedente del de Nerja (Málaga) por el puente de Piedra sobre el barranco de Cantarrijan, por la carretera de Málaga en el km 311. Desde aquí sigue por el camino de Nerja a La Herradura, deja el barranco del Marchante a la izquierda y cruza la carretera de Málaga por el km 318, baja hasta la playa de

La Herradura por el mismo camino anteriormente citado, cruza el río Jate, y va por la playa hasta llegar a la parte sur del núcleo urbano"

La anchura legal de la cañada real de Málaga a Motril es de 75,22 m, se considera excesiva y se propone reducirla a la categoría de Vereda, con anchura legal de 20,89 m.

Dado el trazado a escala 1:25.000 de los planos de trazado de la vías pecuarias la afección a la parcela parece que se realiza por el contacto con la línea de costa, coincidiendo con el dominio público marítimo-terrestre, no afectando por tanto al ámbito de este trabajo.

II.2.4. Ley de Aguas

Afecciones derivadas de la Ley de Aguas y su Reglamento:

- Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas.
- Ley 46/1999, de 13 de Diciembre, de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones posteriores.

La zona objeto de estudio está afectada por los 5 metros de **zona de servidumbre** y por los 100 metros de la zona de policía de aguas.

II.2.6. Concesión de la Comisaría de Aguas del Sur de España

Por Orden Ministerial de fecha 18 de Abril de 1978 se concede a los anteriores propietarios de las fincas objeto del estudio una concesión administrativa para el uso de terrenos de dominio público situados en la desembocadura del río Jate, en su margen izquierda. Dicha concesión es por un periodo de 99 años, obligándose los concesionarios a destinarlos para cultivos agrícolas así como a la construcción de un muro de acuerdo con un proyecto técnico que se aporta. Dicho muro es el actualmente existente. (Se adjunta el texto de dicha concesión como anejo al presente documento).

II.3. ANÁLISIS AMBIENTAL

II.3.1. Descripción Ambiental

A. GEOMORFOLOGÍA Y TOPOGRAFÍA

La zona se enmarca en las Cordilleras Penibéticas Prelitorales. Los accidentes geográficos más relevantes del contexto son las sierras situadas al norte, Sierra de Tejeda y la Sierra de Cázulas, cuyas estribaciones quedan separadas del mar por una estrecha franja litoral, el río Jate, donde se localiza la parcela y los salientes Punta de la Mona y Cerro Gordo.

La zona se caracteriza por su carácter montañoso, con pendientes en general elevadas, que cambian bruscamente en el contacto de los materiales alpujárrides con el aluvial.

La finca queda comprendida entre dos líneas imaginarias que distan entre 50 y 510 m de la línea de costa en la llanura aluvial del río Jate. Se extiende entre la cota 6 msnm, situada en su extremo sur y la cota 13 msnm, en el extremo norte. La topografía es llana, siendo la pendiente media del terreno del 1,5 %.

B. CLIMA

La Costa del Sol dispone de unas características climáticas singulares que permite clasificar el clima de la zona como Mediterráneo Subtropical-Marítimo. Dispone de inviernos templados (una media de 12° C), veranos suaves (con medias de 22,7° C), una gran insolación y lluvias escasas con máximos en invierno y primavera.

La temperatura media anual es de 17,3° C, siendo agosto es el mes más cálido con una media de 24,3° C, y enero el mes más frío con 12° C de media.

Si se considera como periodo frío, aquel en el que la temperatura media mensual es menor o igual que 7° C, esta estación no dispone de ningún mes que pueda considerarse como tal. La amplitud térmica entre el mes más frío y el mes más cálido es bastante reducida (12,3° C), sin duda debido a la acción suavizante del Mediterráneo.

Las precipitaciones provienen en su mayoría de tiempos ciclónicos, de los que se deriva el máximo invernal y el mínimo de verano. La precipitación media anual es de 464,8 mm.

El máximo pluviométrico se sitúa en invierno, con un 42,55% del total anual, y una media de 197,8 mm. El verano, con un 3,11% del total, es la única estación seca, con 14,5 mm de media.

El valor de la ETP media anual es de 854,0 mm.

Los vientos dominantes en el área son de componente NW y SE. Las velocidades medias más frecuentes son de 6,3 Km/h y 29,6 Km/h, siendo más energéticos en verano y otoño, y ralentizándose en invierno. La componente NW domina sobre la SE excepto en otoño, durante el cual se invierte la situación.

El balance de agua en la zona es negativo, con una ETP anual que casi dobla la precipitación. Esto se traduce en un largo periodo de sequía que alcanza desde mayo a octubre.

C. GEOLOGÍA

El sustrato de las parcelas donde se proyecta la actuación está constituido por un cuaternario aluvial cuyo origen y disposición está asociado a la dinámica fluvial y litoral, relacionada con el funcionamiento del río Jate y la elevación generalizada que ha sufrido la región. Litológicamente está constituido por los aluviones del río Jate, formados por gravas, arenas y limos, en los que pueden aparecer niveles de arenas de playa. Su potencia, creciente hacia la línea de costas, alcanza los 20 m.

En la franja costera estos materiales se continúan con depósitos de arenas de playa recientes. Estos materiales se disponen discordantes sobre materiales Alpujárrides pertenecientes al Manto de la Herradura, concretamente a la Unidad del Jate, constituida básicamente por paquetes de cuarzoeskistos y micaeskistos con niveles de mármoles.

Desde el punto de vista geotécnico los materiales del sustrato pueden presentar asientos diferenciales.

D. SUELOS

Los suelos más abundantes de la zona del litoral granadino donde se inserta la actuación son asociaciones de Litosoles y Regosoles litosólicos sobre rocas carbonatadas y fuertemente consolidadas (mármoles, calizas y dolomías); Regosoles calcáricos con inclusiones de Cambisoles cálcicos sobre materiales de naturaleza esquistosa (eskistos grises con estaurilita y/o biotita), asociaciones de Luvisoles crómicos con Regosoles eútricos sobre cuarcitas, eskistos y cuarzoeskistos y fluvisoles calcáricos y/o eútricos sobre los aluviales de los ríos, dependiendo el carácter calcárico o eútrico de la influencia exterior.

La parcela está asentada sobre fluvisoles calcáricos (FAO), clasificados según USDA como Xerofluvent típico.

Son suelos carentes de pedregosidad y de afloramientos rocosos, con textura arenosa o a lo sumo franco-arenosa y contenido de grava pequeño. El pH es alcalino y aumenta con la profundidad. El contenido en materia orgánica es bajo, así como el nitrógeno. En fósforo y potasio presentan cantidades elevadas en superficie que disminuyen a medida que se profundiza en el perfil. La capacidad de cambio es muy débil, y se corresponde estrechamente con la textura y contenido en materia orgánica.

El complejo de cambio está saturado, de forma general son los iones calcio y magnesio los dominantes, mientras que el sodio y potasio están en cantidades minoritarias. La capacidad de retención de agua es media.

A continuación se incluye un perfil levantado para un suelo en la playa de La Herradura, seleccionado como ejemplo de los tipos de suelos de la zona en la Hoja 1055 MOTRIL, del Mapa de Suelos E: 100.000 realizado dentro del Proyecto LUCDEME.

FICHA DE PERFIL DE SUELO: FLUVISOL CALCÁRICO

Perfil nº 24 de la Hoja 1.055.

Clasificación: Fluvisol calcárico (FAO).

Situación: Playa de la Herradura.

Coordenadas UTM: 4344 - 40655

Posición fisiográfica: Llanura.

Forma del terreno circundante: Colinado.

Pendiente: Clase 1 (0% de pendiente. Llano)

Orientación: E

Vegetación o uso: Vegetación arvense, nitrófila.

Material original: Arena de playa y limos.

Drenaje: Clase 2 imperfectamente drenado.

Condiciones de humedad: Húmedo todo el perfil.

Pedregosidad: Clase 0, ninguna.

Afloramientos rocosos: Clase 0, ninguno.

Salinidad en superficie: No.

Horizonte	Profundidad	Descripción
AI	0 a 2 cm.	Color pardo grisáceo en seco y pardo grisáceo muy oscuro en húmedo; textura franco-arenosa; estructura granular muy fina, suelto, no adherente, no plástico; no presenta cutanes; poros abundantes, vericulares, intersticiales; no presenta fragmentos rocosos; sin nódulos; raíces en pequeña cantidad; límite difuso.
C	2-45 cm	Color pardo grisáceo en seco y pardo grisáceo muy oscuro en húmedo; textura franco-arenosa; estructura en bloques subangulares, débil, no adherente, no plástico, muy friable, muy duro; no se observan cutanes; poros abundantes, disminuyen los vesiculares e intersticiales respecto al horizonte anterior; no presenta fragmentos rocosos, ni nódulos; raíces escasas y finas; límite difuso
IIC	>45 cm.	Color pardo grisáceo en seco y pardo grisáceo oscuro en húmedo; textura arenosa; sin estructura, de grano suelto, no adherente y no plástico; no presenta cutanes; poros muy abundantes, caóticos; no existen fragmentos rocosos; no nódulos; tampoco se observan raíces. Este horizonte presenta una capa continua, a distinta profundidad, de lamelas de arcilla de aproximadamente 1 cm de espesor.

El agua útil es de 106 mm. La falta de agua es de 485,4 mm, y el exceso de 0 mm. La ETR es de 418,3 mm.

Fuente: Hoja 1.051 Motril, Mapa de Suelos. Proyecto LUCDEME

Capacidad general de uso.

Para estimar la capacidad de uso de las tierras de la parcela se aplica el método de De La Rosa y Magaldi (1.982) a la escala de trabajo. Este método se basa en la capacidad de uso de un suelo en función de la topografía, geomorfología, suelo y clima. No contempla la capacidad de uso potencial de las tierras una vez introducidas mejoras importantes (p.e. riego) o factores socioeconómicos.

Los criterios de diagnósticos utilizados son:

- Pendiente
- Suelo
- Riesgo de erosión
- Deficiencia bioclimática

Según la pendiente de la parcela el terreno pertenece al grupo S1 (pendientes nulas o suaves <7%); según el factor suelo se incluye en la clase S2I (por su textura ligera y drenaje moderado); según el riesgo de erosión se incluye en la subclase S1 (no existe riesgo de erosión) y según el factor deficiencia bioclimática en la subclase S2b (debido a un grado de humedad moderado). La clase según los anteriores criterios de diagnóstico es S2Ib, Clase de Aptitud Buena o Tierras con Buena Capacidad de Uso. Factores de tipo edáfico y climático reducen el número de cultivos posibles así como la capacidad productiva, pero su productividad puede ser buena bajo un manejo adecuado.

E. HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

La finca se localiza en la cuenca del río Jate, que se integra administrativamente en la cuenca Hidrográfica del Sur de España. Ésta se caracteriza por presentar un régimen pluviométrico irregular, muy torrencial, y por la proximidad del relieve montañoso al nivel de base, por lo que los cursos de agua presentan un perfil longitudinal muy acusado, lo que unido a la escasa cubierta vegetal y desarrollo edáfico hace que la respuesta en caudales sea muy rápida y con marcado carácter erosivo, siendo el tramo final de estos ríos y la línea de costas los receptores finales del material erosionado en estas cuencas

La cuenca del río Jate tiene una superficie de 27,6 Km², el curso principal tiene una longitud de 10,3 Km y pendiente del 14%. El tiempo de concentración de la cuenca es de 2,54 horas. En su tramo final se ha desarrollado una pequeña llanura de inundación, que presenta su máximo desarrollo entre el cruce de la N-340 y la línea de costa, coincidiendo con la menor pendiente del cauce, del 2%. Este río ha sido encauzado a lo largo de los últimos 1.200 m de su curso bajo, lo que ha permitido el aprovechamiento del lecho de inundación con diferentes fines, entre éstos el agrícola.

La finca se sitúa en la margen izquierda del tramo final del río Jate, en la llanura aluvial. El curso fluvial en este tramo presenta una anchura comprendida entre 11 m en el tramo superior y 21 m en el inferior o desembocadura, quedando delimitado mediante muros de 2,20 m y 2,50 m de altura, realizados por los propietarios de las fincas colindantes. El límite occidental de la finca lo constituye el muro de encauzamiento, quedando la cota del terreno unos dos metros por encima de la cota del lecho fluvial.

El estudio hidrológico de la cuenca del río Jate y de evacuación de caudales de avenida en su desembocadura, aportado por el promotor, considera que el caudal máximo de avenidas en el tramo final del río Jate, estimado para un periodo de retorno de 500 años es de 225,4 m³/s, así como la capacidad de desagüe del cauce en este tramo final, estimada en 229,55 m³/s tomando una sección media de cauce de 37,40 m², correspondiente a 17 m de lecho fluvial y 2,2 m de altura de muros y pendiente del 2%. Sin embargo, los muros alcanzan 2,50mts. de altura, en el último tramo, por lo que quedaría un resguardo de 0,06 mts. hasta la coronación para desagüe de los caudales. La sección real del tramo final del encauzamiento es de 20 mts. de ancho por 2,50 de alto, por lo que se produce un resguardo mayor que el calculado para la sección de 17 mts x 2,20 ascendiendo a 0,43 mts. y la capacidad total de evacuación se elevaría a 272 m³/seg. superior en un 20,6 % deducido por el cálculo.

F. HIDROGEOLOGÍA

La finca se localiza sobre el cuaternario aluvial de La Herradura. La superficie de la unidad es de aproximadamente 1 Km² y su espesor alcanza hasta 20 m. La alimentación del sistema se produce por la infiltración de las aguas del río Jate, estimándose del orden 1 Hm³/año. La elevada permeabilidad de los materiales unido a la escasa profundidad del nivel piezométrico, situado a escasos metros de la superficie, hacen de este acuífero un sistema altamente vulnerable frente a procesos de contaminación. Este proceso de degradación ya se ha iniciado debido al régimen de sobreexplotación a que está sometido el acuífero en periodos de lluvias inferiores a la media, lo que unido a la presencia de materiales de origen litoral reciente, aún no bien lavados, produce una gradación del quimismo de las aguas en sentido del flujo, pudiendo presentar éstas facies bicarbonatada cálcica de baja a media salinidad en cabecera, y facies sulfatada sódica con alta salinidad en la franja costera por procesos de intrusión. Este sistema se encuentra intensamente explotado por bombeos y constituye uno de los acuíferos más importantes de la zona.

G. VEGETACIÓN

La temperatura media (17,3°C) y las precipitaciones medias anuales (464,8 mm) sitúan al sector donde se ubica la actuación en el piso termomediterráneo de ombroclima seco. La comunidad cabeza de serie de la zona es un encinar, aunque son muy escasas las formaciones pluriestratificadas y ricas en elementos florísticos que se pueden ver en la actualidad, estando los restos más o menos boscosos situados en barrancos y laderas protegidas.

La vegetación climácica potencial de la zona es (Rivas Martínez, 1987) la faciación termófila seca con presencia del arto *Maytenus senegalensis* var. *europaeus*, de la Serie termomediterránea bética y algarviense seco-subhúmedo-húmeda basófila de *Quercus rotundifolia* o encina (*Smilax mauritanicae-querceto rotundifoliae sigmetum*). Localmente, en las márgenes de las ramblas, se desarrollarían adelfares (Geoserie riparia de ramblas) perteneciente a la Geomegaserie riparia mediterránea y regadío.

El encinar típico termomediterráneo en esta zona presenta una influencia murciano-almeriense, denotada por la presencia del arto *Maytenus senegalensis* var. *europaeus*.

La etapa madura de esta serie es (Martínez Parras, 1985) la asociación *Oleo-Quercetum rotundifoliae*, es un bosque de carrascas (*Quercus rotundifolia*), con acebuches (*Olea europaea* var. *sylvestris*), palmitos (*Chamaerops humilis*), coscoja (*Quercus coccifera*), madreselvas (*Lonicera implexa*), zarzaparrilla (*Smilax mauritanica*), esparragueras (*Asparagus acutifolius* y *A. albus*), *bupleurum gibraltarium*, *Aristolochia baetica*, *Arisarum vulgare*, etc.

Además de la asociación típica se reconocen dos subasociaciones: *maytenetosum europaei*, caracterizada por la presencia en el sotobosque de *Maytenus senegalensis* var. *europaeus* (especie termófila) y *buxetosum balearicae*, con boj (*Buxus balearica*), madroño (*Arbutus unedo*), *Bupleurum fruticosum*, en barrancos y zonas con mayor aporte de humedad.

Entre la flora típica del litoral están el arto *Maytenus senegalensis* var. *europaeus*, la olivilla, *Cneorum tricoccum*, y el boj, *Buxus balearica*. Otras especies típicas del piso termomediterráneo son el acebuche, *Olea europaea* var. *sylvestris*, el palmito, *Chamaerops humilis*, lentisco, *Pistacia lentiscus*, efedra, *Ephedra fragilis*, zarzaparrilla, *Smilax aspera*, farolillo, *Aristolochia baetica*, adelfa, *Nerium oleander*, etc.

También se encuentran en los ecosistemas litorales el espárrago espinoso, *Asparagus stipularis*, candilicos, *Arisarum vulgare*, cebolla albarrana, *Urginea maritima*, *Limonium insignis*, el malvavisco, *Lavatera maritima*, la alhucema, *Lavandula dentata*, la hierba centella, *Anemone palmata*, el lirio, *Iris xiphium*, siempreviva azul, *Limonium sinuatum*, violeta, *Viola arborescens*, etc.

Dentro de la vegetación del litoral hay que destacar la presencia de especies a proteger como *Buxus balearica*, *Cneorum tricocum*, *Lafuentea rotundifolia*, *Chamaerops humilis*, y el amenazado *Rosmarinus tomentosus* (en roquedos calizos secos cerca del mar).

La zona de vegetación natural más conservada y cercana a la parcela es Cerro Gordo, donde se conservan los restos de la vegetación litoral típica de este territorio. El matorral pertenece a la As. *Rhamno-Maytenetum europaei*, etapa de matorral denso de la serie. El estrato arbóreo está formado por *Pinus halepensis*.

En el resto del territorio la extensa ocupación urbana y por los cultivos ha restringido la presencia de la vegetación natural a las zonas más escarpadas o a bordes de caminos y ramblas.

La parcela estuvo dedicada al cultivo de subtropicales, concretamente el chirimoyo. Sin embargo, el abandono del cultivo ha dado lugar a la aparición de una vegetación nitrófila escasamente representativa de la serie que crece entre el cultivo arbóreo.

H. FAUNA

La fauna es un sensible bioindicador de las condiciones ecológicas y del valor natural de la zona donde habita. En este estudio el análisis de la fauna está marcado por el reducido espacio que representa la parcela como hábitat. Por este motivo, el enfoque se dirige hacia el conocimiento de la fauna presente en el área (en sentido amplio), de su calidad y de la importancia que una posible alteración del hábitat presente en la parcela supondría en el mantenimiento de las relaciones ecológicas actuales.

Las zonas de interés faunístico más cercanas son la Sierra de la Almijara y Cerro Gordo.

En Cerro Gordo la fauna es escasa debido a la presión humana. Se destacaba en este espacio la presencia del águila pescadora (*Pandion haliaetus*) que parece que desapareció como especie nidificante de la provincia de Granada en 1970 cuando una pareja que nidificaba en Cerro Gordo fue abatida (Gil Sánchez y otros, 2000). Otra especie es la gaviota

argéntea (*Larus argentatus*) que anida en los acantilados. También aparecen referencias a la presencia del meloncillo (*Herpestes ichneumon*) y del erizo moruno (*Aethechinus algerius*). Entre los lepidópteros se recoge *Charex jasius*, cuyas larvas se alimentan exclusivamente de madroños, la mariposa tigre (*Danus chrysippus*), *Asclepias curasavica* y *Colotis evagores nouna*, que vive en algunos puntos de la costa alimentándose de la alcaparra, etc.

En la sierra de Almijara-Cázulas, según se recoge en el PEPMF, destaca la presencia de la cabra montés (*capra hispanica*), la abundante presencia del jabalí (*Sus scrofa*), así como la nidificación del águila perdicera (*Hieraetus fasciatus*). También se identifican como frecuentes otras especies más comunes, como el zorro (*vulpes vulpes*), liebre (*Lepus capensis granatensis*), conejo (*Oryctolagus cuniculus*), cernícalo (*Falco tinnunculus*), perdiz (*Alectoris rufa*), etc. En general, esta zona presenta un elevado número de especies, tanto de vertebrados terrestres como de aves, reptiles e insectos.

En la fauna del litoral destacan dentro de los reptiles, en las zonas de matorral y pinar-matorral, la víbora hocicuda (*Vipera lastati*) y la culebra bastarda (*Malpolon mospessulanus*), siendo menos frecuente la culebra viperina (*Natrix maura*) y la culebra de collar (*Natrix natrix*) debido a la aridez del lugar. La culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*) junto a *Vipera lastati*, prefiere lugares secos y rocosos además de edificaciones humanas, lo que le presta una distribución amplia en el territorio.

Entre los geconidos se encuentran las dos especies de salamangueras ibéricas, la salamanguera rosada (*Hemidactylus turcicus*) y la salamanguera común (*Tarentola mauritanica*). *Psammmodromus algerius*, *P. hispanicus* y *Acanthodactylus erithrurus* son los saurios más comunes, junto con el lagarto ocelado (*Lacerta lepida*).

Cabe destacar la ubicación de la población oriental más importante del camaleón (*Chamaeleo Chamaeleo*) en la comarca de Vélez, cerca del litoral. Esta especie está catalogada como "especie protegida en vías de extinción" desde 1973. En el litoral mediterráneo es frecuente encontrar el camaleón en olivares y almendrales. Este reptil es uno de los más amenazados de la península ibérica. Entre las causas de la regresión de la especie cabe mencionar la presión urbanizadora del litoral, la incapacidad para cruzar a través de las carreteras (atropellos) y los movimientos de tierra que destruyen sus puestas.

Entre las rapaces, y según el Atlas de las Aves Rapaces de la Provincia de Granada (Gil Sánchez y otros, 2000) aparecen en la cuadrícula donde se enclava la zona de estudio el cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*) y halcón peregrino (*Falco peregrinus*) entre las falconiformes y el autillo (*Otus scops*) y mochuelo (*Atene noctua*) entre los estrígidos. Ninguna de estas son especies amenazadas y su hábitat es muy variado, desde acantilados a edificaciones urbanas en las dos primeras a zonas cultivadas de muy diversa índole en las dos segundas.

Los mamíferos de mayor distribución en el territorio son los habituales en amplias zonas de la provincia: conejo (*Oryctolagus cuniculus*), erizo moruno (*Erinaceus algerius*), ratón casero (*Mus musculus*), ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*), rata campestre (*Rattus rattus*), rata común (*Rattus norvegicus*), etc.

En general la importancia de la fauna de esta zona costera, y excluyendo los espacios reconocidos por esta causa, es escasa, tanto en el número de especies como por estar estas ampliamente distribuidas. Muestra de ello es que entre las 28 especies de rapaces estudiadas en la provincia de Granada sólo 4 aparecen en la cuadrícula de esta zona y todas son de amplia distribución y con escasa especificidad de hábitat.

Biotopos en la parcela.

La parcela se puede englobar en un solo biotopo formado por la plantación de chirimoyo. Su interés para la fauna radica en el cobijo que puedan proporcionar. Su cercanía a las zonas urbanizadas limitan la capacidad de la zona como biotopo a la acogida de especies muy adaptadas a los medios antrópicos.

En todo caso el interés de la parcela como biotopo está minimizado por la importancia de la fauna en este sector de la provincia y por ser, además un biotopo abundante en el territorio analizado.

II.3.2. Usos del suelo

El término municipal de Almuñécar tiene una extensión de 8.095 Has, de las cuales, 2.975 Has corresponden a tierras de cultivo (36,8 %). De estas tierras, más del 75% son de regadío, con la particularidad de que no hay superficie cultivada de herbáceos salvo como ocupación asociada, así que las 2.975 hectáreas están dedicadas a cultivos leñosos.

La tierra no cultivada supone un 63,2 % y se reparte entre prados y pastizales (2,9 %), forestal (0,6 %), erial y espartizal (44,3 %), superficie no agrícola (12,4 %), ríos y lagos (0,6 %) y terreno improductivo (2,5%).

En un análisis más detallado de la distribución de la tierra, se observa la escasa relevancia del terreno forestal. La superficie forestal, concentrada al norte del municipio, sólo representa un 1%, frente al 30% de promedio a nivel andaluz. Los prados y pastizales son prácticamente inexistentes, lo que condiciona sobremanera la cabaña ganadera. Destaca de manera muy importante la superficie de erial y espartizal, que ocupa incluso más hectáreas que el terreno cultivado.

En la página anterior se adjunta una imagen obtenida del Atlas de Andalucía donde se representan cartográficamente las categorías de los usos de suelo del municipio de Almuñécar.

Los cultivos leñosos son los dominantes dentro de los usos agrícolas, en el siguiente cuadro se adjuntan las cifras de su distribución:

DISTRIBUCIÓN DE LA TIERRA CULTIVADA EN ALMUÑÉCAR. CULTIVOS LEÑOSOS. CAMPAÑA 1998/1999.

	Secano		Regadío	Total
	No Producen	En Producción	En Producción	
Níspero			50	50
Chirimoyo			1060	1060
Aguacate			1125	1125
Almendro		465		465
Uva de mesa		25		25
Uva para vino		75		75
Olivar aceituna mesa	65			65
Olivar aceituna aceite	65	45		110
TOTALES	130	610	2235	2975

FUENTE: Cámara Agraria Provincial de Granada.

Dentro de los leñosos destacan, fundamentalmente, los subtropicales -aguacate y chirimoyo-, representando aproximadamente el 74 % del total de la superficie cultivada de leñosos y el 100% de la superficie cultivada en regadío.

La red fluvial ha diseñado unos valles muy encajados donde el hombre ha tenido que construir la superficie de explotación, pequeñas paratas en las laderas donde se plantan los árboles subtropicales, así en la fotografía aérea adjunta se observa como el color verde destaca en el entorno de los ríos, el dominio de los cultivos de subtropicales.

Es interesante comprobar la evolución de los cultivos principales desde el año 1.978, cuando se realizaron los mapas de cultivos y aprovechamiento y la actualidad. El terreno productivo desde el punto de vista agrícola ha pasado de 5.603 Has, más de la mitad del municipio, a 2.845 Has. Una parte importante de estos terrenos cultivados, sobre todo de las dedicadas a almendros (46% de las tierras cultivadas) y labor de secano (20%), al producirse su abandono han pasado a engrosar la superficie de erial-espartizal.

En esta evolución de los usos del suelo los aspectos más destacables han sido el abandono de una gran superficie de tierras cultivadas (alrededor de 2.500 Has), la pérdida o abandono como explotación de los cultivos herbáceos, la disminución extremadamente importante del cultivo del almendro, cuya superficie se ha reducido a la cuarta parte y del olivo, en tanto el chirimoyo, y sobretodo, el aguacate han sido los cultivos más adoptados, llegando a representar entre ambos el 80,3% de la superficie cultivada del municipio.

En la parcela y su ámbito inmediato conviven usos agrícolas con usos urbanos, siendo estos últimos los que van avanzando en la ocupación del territorio, y uno de los principales

causantes de la disminución de las explotaciones agrícolas. El plano de usos del suelo a escala 1:10.000 de la zona de estudio muestra el dominio de los eriales-pastizales, tras el proceso de abandono de muchas de las explotaciones de arborescentes de secano, debido una parte a la escasa rentabilidad económica y por otra parte a la expectativa por el cambio hacia usos urbanos. El valle del río Jate sigue siendo dominio de los arborescentes de regadío, si bien su permanencia está determinada por el desarrollo urbano, no es competitivo el valor económico de la explotación frente al valor urbano. El resto de los usos se reparten entre usos urbanos más o menos consolidados, pero toda la zona se dirige hacia un proceso de densificación de los usos turísticos.

II.3.3. Paisaje

La unidad paisajística donde se inserta la actuación es la costa occidental granadina, que abarca desde la desembocadura del río Guadalfeo hasta el límite con la provincia de Málaga, encontrándose en el sector más occidental de la unidad, casi en su extremo.

El paisaje de esta Unidad está marcado por una trayectoria de cambios que caracterizan a las áreas muy dinámicas. Si en épocas pasadas fue una zona donde diversas culturas se asentaron y utilizaron el territorio conforme a sus necesidades y posibilidades, épocas más recientes son las que han marcado unos cambios más drásticos en la costa. Por un lado, la implantación de subtropicales en las vegas, terrenos más fértiles, y por otro el desarrollo turístico de esta parte del litoral. En este sentido, ambos usos han sido compatibles ya que el primero no ha impedido el desarrollo del segundo y a la inversa. Sin embargo, ambos usos han transformado profundamente el entorno y realizando un consumo excesivo de recursos naturales.

La tónica presente en la evolución del paisaje de esta zona está marcada por un lado por las nuevas demandas urbanísticas de baja densidad, acordes con una visión más blanda de la ocupación del espacio, que cambia un modelo tradicional urbano por otro más extensivo. Por otro lado, los nuevos canales de regadíos y la construcción de cada vez mayores infraestructuras de riego que está posibilitando el ascenso de los subtropicales hasta cotas muy elevadas, que conlleva la utilización de terrenos de grandes pendientes sobre los cuales se impone la necesidad de un aterrazamiento muy intensivo. Un tercer factor que va a marcar la evolución paisajística de esta unidad es el trazado de la Autovía del Mediterráneo, tanto por la propia traza en sí, que va a ser muy visible desde casi toda la costa, como por los efectos inducidos por ésta, que tendrán inevitablemente una incidencia importante en el paisaje.

En esta unidad se diferencian casi de forma neta tres subunidades desde el borde litoral hacia el interior, una paralela a la costa formada por la zona urbana que forma en grandes espacios franjas continuas a ambos lados de la CN 340, y que sólo se corta en los desagües de las ramblas o ríos; otra al norte de esta formada por los cerros antiguamente cultivados y donde hoy sólo quedan restos de almendrales u olivos, en los que el matorral degradado es el dominante y salpicada de construcciones rehabilitadas o de nueva planta; y entre éstas, cortándolas perpendicularmente, las vegas de los ríos Verde y Jate que por su carácter siempre verde, imprimen un gran contraste interno en el territorio.

Cerro Gordo forma en sí una unidad paisajística formada por un medio donde la acción antrópica está muy restringida aunque actuaciones recientes en sus laderas hacen que parte del atractivo paisajístico hacia el exterior esté en entredicho.

ELEMENTOS DEL PAISAJE.

La topografía es el elemento dominante y definitorio de este paisaje. La sucesión de cerros que forman estrechos valles en V, su contraste con las escasas zonas llanas y la presencia de los dos salientes, Cerro Gordo y Punta de la Mona, que enmarcan las panorámicas desde la tierra al mar, configuran una base sobre la que los usos o las infraestructuras u otros elementos del paisaje introducen algunas notas de variabilidad.

Entre los usos es el cultivo de subtropicales el que más carácter imprime en el paisaje, aunque son los cultivos de antiguos almendrales abandonados los que dominan las panorámicas en el transecto de la CN-340 al pasar por la unidad. Destacan entre los cultivos las urbanizaciones y sobre todo las numerosas edificaciones dispersas que ocupan situaciones prominentes en el territorio. Al sur de la CN-340 el paisaje urbano es el más extendido, interceptado a tramos por las prolongaciones de los cerros que han sido cortados por la carretera o por los barrancos desde los que se ofrecen panorámicas del mar.

El contraste cromático del entorno es escaso y en grandes manchas. Deriva de la unión de los subtropicales (verde intenso), los cultivos abandonados (en general amarillos) y las zonas urbanas (blancos y colores no naturales).

Los cambios cromáticos estacionales en este entorno son escasos, y debido sobre todo al cambio de la vegetación herbácea que recubre las tierras no cultivadas, que imprime notas de verde en invierno y pardas en verano. El resto de los elementos del panorama es el verde continuo de los subtropicales, el resto de los cultivos, en su mayoría abandonados, y el elemento urbano.

Como elementos infraestructurales que destacan en el paisaje en la Unidad está la CN-340 y en el futuro la autovía del mediterráneo.

La parcela se encaja en la desembocadura del río Jate, lindando con la trama urbana que se organiza a lo largo de la costa y ocupando parte del pasillo que forma la actual vega del río Jate.

El paisaje intrínseco de la parcela está definido por su morfología llana y sus antiguos usos agrícolas. A nivel mesoescalar la desembocadura del río Jate, donde se inserta la parcela, constituye por su topografía llana y, en cierta medida, homogeneidad cromática, un enclave singular que potencia los contrastes entre las sierras prelitorales y el mar, elemento más atractivo del paisaje de la zona.

La apreciación del paisaje cambiará sustancialmente tras la ejecución de la autovía en dos sentidos fundamentalmente, por un lado se visualizarán áreas actualmente ocultas quedando la zona de actuación en el continuo urbano que se observa en el campo de visión preferente desde esta vía de comunicación (dirección al mar). En segundo lugar, en las panorámicas desde todo el tramo costero estará enormemente influenciada por esta infraestructura, que debido a la ejecución de un viaducto elevado y a la realización de amplios taludes tendrá una especial dominancia en el paisaje.

Intervisibilidad.

La percepción visual de un paisaje depende de las condiciones de observación y de la visibilidad del territorio. Es importante señalar los puntos desde donde puede verse el área de actuación y ver que condiciones le afecta.

Los lugares de posible observación de la zona (siempre considerando lugares públicos y frecuentados) van a ser:

- La CN-340, actual carretera de la costa, con un tráfico elevado. Desde ésta se tendrán amplias perspectivas de toda la actuación, a nivel de la edificación y desde todos los ángulos.
- Urbanizaciones de San Antonio y Peña Parda. Las observaciones desde estos lugares será cercana y se apreciará la actuación con nitidez.
- Sector occidental de la punta de la Mona. La distancia y la contigüidad de la zona urbana no alterará la calidad de las panorámicas.
- Carretera panorámica de Cerro Gordo. La actuación será visible desde un amplio tramo de la carretera de Cerro Gordo, espacio natural de elevado interés paisajístico.
- Autovía de la Costa. La elevación sobre la cota del terreno de la autovía en el cruce del río Jate hace prever que la actuación será visible.

Las panorámicas desde la CN-340 van a ser las más afectadas por la actuación introduciendo nuevos elementos en el pasillo visual hacia el sur que supone la actual vega del río Jate. Desde la carretera de Cerro Gordo y desde las urbanizaciones cercanas, San Antonio y Peña Parda, la actuación será muy visible, pero las panorámicas observadas no variarán sensiblemente al estar unida a la zona actualmente urbana. En las observaciones desde la Autovía del Mediterráneo si bien la actuación contribuye a variar la panorámica, cerrando la vega del río, la alteración de las panorámicas observables estará condicionada por la diferencia de altitudinal de las observaciones y la contigüidad con las áreas urbanas adyacentes. Esta alteración no será sustantiva tanto por la distancia, la ya existente zona urbana en línea paralela a la costa que llega hasta la parcela como por la clasificación, en la margen derecha del río de una franja de suelo entre la zona urbana y el cauce destinada a equipamientos, que terminará por casi cerrar la línea de costa por la edificación.

CALIDAD DEL PAISAJE.

Se analiza la calidad del paisaje desde un punto de vista estético, ya que la belleza o atractivo del paisaje es el carácter que hace de este un recurso.

Se usa un método indirecto para la estima de la calidad a partir de los componentes. Es usada la forma del terreno, la vegetación, los usos del suelo y la presencia de características sobresalientes, componentes utilizados en los métodos de valoración por diversos autores.

El único elemento que aportan calidad intrínseca a la parcela está constituido por los restos de arbolado. Por el contrario el resto de los componentes aportan valores muy bajos a la calidad del paisaje, así como la inexistencia de elementos singulares. La calidad intrínseca es baja.

La calidad del entorno inmediato se estima en función de la posibilidad de apreciación de elementos visuales atractivos. En un radio cercano, 700 metros, se encuentran como elementos significativos en el paisaje: el mar, el saliente rocoso de Cerro Gordo y las zonas serranas periféricas. La calidad del entorno se puede considerar alta.

El fondo escénico está formado al norte por las sierras prelitorales y al sur por el mar enmarcado por los salientes de Cerro Gordo y Punta de la Mona. En ambas direcciones el fondo es de alta calidad.

FRAGILIDAD.

Representa la capacidad o susceptibilidad del paisaje para acoger una actuación. Para estimar la fragilidad del paisaje se considera la fragilidad visual intrínseca de la zona y la accesibilidad.

La fragilidad visual de la parcela está caracterizada por una cuenca visual de radio pequeño. Morfológicamente es compleja, con numerosas y pequeñas zonas ocultas, en su mayoría no recogidas en el esquema de la cuenca visual por sus pequeñas dimensiones.

La diferencia de altura de la parcela respecto a su cuenca visual intensifica la fragilidad, ya que la mayor parte de las observaciones verán la actuación en su totalidad.

Los factores biofísicos del entorno están definidos por la confluencia entre los usos urbanos y los agrícolas, lo que confiere a esta parcela una fragilidad relativamente pequeña ante uno u otro uso.

La accesibilidad visual va a ser elevada desde la CN-340 en las proximidades de la parcela, desde la carretera de Cerro Gordo, desde la Autovía del Mediterráneo, desde las urbanizaciones cercanas, San Antonio y Peña Parda, y desde Punta de la Mona.

En síntesis, la fragilidad visual adquirida es elevada en función de la accesibilidad, minimizada en todo caso por la confluencia de usos urbanos y agrícolas en el entorno que permite la absorción sin grandes distorsiones en el paisaje de una variación en uno u otro sentido.

II.3.4. Conclusiones.

Los valores ambientales de la parcela son los derivados de su ubicación y del suelo como recuso edáfico escaso en el área. No contiene elementos botánicos, faunísticos, geológicos, culturales, etc. que estén clasificados como de interés para su conservación o de interés científico.

Ante la viabilidad ambiental de una actividad hotelera se realizan las siguientes apreciaciones:

- La propia naturaleza agrícola de la parcela hace que **los impactos sobre la fauna y sobre la vegetación sean asumibles por el medio.**
- Del estudio hidrológico aportado por el promotor se deduce que **el cauce del río Jate está dimensionado suficientemente** para realizar la evacuación de las aguas calculadas para un periodo de entorno de 500 años.
- La situación de la parcela en una zona de amplia visibilidad desde puntos frecuentados hace que las actuaciones deban de ser cuidadas y acordes con el medio; **la fragilidad ante un uso urbano es moderada-baja** al estar colindante con zonas urbanas alineadas paralelas a la costa.
- La situación sobre el aluvial del río Jate supone un riesgo potencial de contaminación de aguas subterráneas del acuífero formado por éste, aspecto que se deberá considerar en cuanto al tipo de actividades asociadas a la implantación hotelera, a priori al menos en los aparcamientos.
- El suelo es uno de los recursos, que por su escasez en esta parte del territorio va a ser uno de los elementos más afectados. El impacto que supondrá su pérdida como recurso edáfico deberá ser evaluado conjuntamente con el resto de los impactos del proyecto.
- **La parcela puede conectar fácilmente con las infraestructuras urbanas**, lo que evitará impactos sobre el medio por falta de infraestructuras o por la creación de otras nuevas.
- La solución de los accesos representa uno de los aspectos que deberán ser considerados en el desarrollo de la actuación.

Según las afecciones derivadas del planeamiento y de los aspectos ambientales derivados de la normativa sectorial que afecta a la parcela, antes de seguir el procedimiento se recomienda:

- Solicitar informe a la Consejería de Medio Ambiente sobre la situación de la vía pecuaria Cañada Real de Málaga a Motril, confirmando el trazado considerado en el presente informe, exterior al ámbito analizado.
- Solicitar informe previo a la autorización administrativa en la zona de policía de aguas derivada de la aplicación de la Ley de Aguas.
- Iniciar el procedimiento urbanístico para la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana para el cambio de suelo no urbanizable de protección de cultivos a urbano.

II.4. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En la zona de estudio únicamente existen diversas edificaciones destinadas a la guardería de los aperos de labranza de las fincas respectivas, así como la caseta de un pozo. Al margen de lo anterior cabe destacar la existencia de todos los servicios urbanísticos y de infraestructura necesarios para la dotación de la parcela teniendo en cuenta la calificación urbanística que se prevé en la Modificación Puntual al PGOU, discurrendo todos ellos por el Paseo Andrés Segovia (Paseo Marítimo) al cual presenta fachada la parcela en una longitud de 116 mts. (Ver anejo nº 2 al presente documento).

Red viaria.

Ya a nivel local, la zona de estudio presenta fachada al Paseo Marítimo de La Herradura en una longitud de 116 mts.

Por el norte de la finca discurre la carretera nacional CN-340 Cadiz-Barcelona, eje principal de las comunicaciones en la costa granadina y eje de conexión con los tramos funcionales de la Autovía del Mediterráneo, y de la que parten perpendicularmente las comunicaciones comarcales e intercomarcales hacia el interior de la provincia.

La Autovía del Mediterráneo, tramo Nerja-Adra, subtramo Nerja-La Herradura, que en su día constituirá una de las infraestructuras básicas viarias a nivel nacional, y el nudo de enlace con la CN-340 y acceso a La Herradura está en las cercanías de la parcela. Este sistema viario se integrará en los sistemas generales del municipio.

Energía eléctrica.

La situación de la parcela, colindante a suelo urbano permite el acceso al suministro eléctrico sin problemas ambientales añadidos derivados de trazados de nuevas redes de suministro.

Al margen de lo anterior, cabe citar la existencia de una línea de Media Tensión con un voltaje de 5.000 V. que cruza las fincas en dirección Este-Oeste a una distancia media de 120 mts. con respecto al Paseo Marítimo. Dicha línea es la que presta suministro urbano a los diversos enclaves residenciales que existen en la bahía de La Herradura. Asimismo, existe alumbrado público en toda la longitud del Paseo Marítimo.

Red de abastecimiento de agua.

En las inmediaciones de la CN-340 discurre una de las conducciones de abastecimiento del municipio, concretamente el ramal que se inicia en la captación del río de la Miel y discurre en dirección W-E pasando al norte del núcleo de la Herradura y continuando hacia el sector E del municipio. Este ramal forma parte del complejo sistema de captaciones, redes de distribución y depósitos de regulación que conforman la red en alta de Abastecimiento de Almuñecar.

Con lo que respecta a los suministros en baja, a lo largo del Paseo Marítimo discurre el ramal principal de abastecimiento de agua con características y caudal suficientes como para abastecer a las futuras edificaciones que hayan de emplazarse en la zona de estudio.

Depuración de aguas residuales urbanas.

La EDAR de la Herradura se sitúa a unos 50 m por encima del cruce de la CN 340 con el río, a una cota aproximada de 20 m snm, en la terraza de inundación del río Jate, junto a este, en el tramo final que se encuentra encauzado.

La EDAR presenta un sistema de oxidación total, tipo carrusel. La planta cuenta con espacio suficiente para la ampliación así como la instalación de un sistema terciario que permita la reutilización de las aguas depuradas.

La proximidad de las nuevas instalaciones permitirá el tratamiento de las aguas residuales generadas en la EDAR, ya que el colector de saneamiento discurre a lo largo del Paseo Marítimo, con condiciones, trazado y sección suficientes para posibilitar la conexión de los vertidos que puedan generar los futuros edificios.

II.5. SITUACIÓN ACTUAL DE LAS FRUTAS SUBTROPICALES: EL SECTOR DEL CHIRIMOYO

La actividad agrícola dominante es el cultivo de arborescentes subtropicales de regadío, chirimoyos, aguacates, mango y níspero. El auge de estos cultivos ha llevado a la transformación de los antiguos cultivos de arborescentes de secano, almendros y la búsqueda de nuevas zonas de cultivo. Desde las vegas tradicionales se han ido ocupando las laderas próximas, con importantes movimientos de tierras, aterrazamientos, que llegan a modificar las formas de relieve y en las que se construyen artificialmente nuevas paratas donde se establece el marco de plantación. Se puede observar como se ha producido una importante transformación de agricultura del litoral que progresivamente se ha ido especializando en cultivos intensivos y de subtropicales que demandan nuevos sistemas de explotación.

El ámbito de estudio tiene una importante superficie dedicada al **cultivo de chirimoyos**, por tanto se va a realizar una breve reseña de la situación actual de este cultivo en el entorno de la Costa Tropical

El cultivo del chirimoyo requiere un microclima templado y es muy exigente en suelo. Tanto el contenido en cal como en sal en el suelo se convierten en factores limitantes a su desarrollo. En la zona de estudio se ha observado que algunos árboles presentan **clorosis**, dato que corrobora la cal en el suelo y también se ha detectado un incremento en la salinidad del agua, que está afectando a la producción de la explotación.

El agua procede fundamentalmente de pozos en los ríos, que impulsan el agua desde la cota de extracción hasta la zona de riego. El acuífero del río Jate presenta problemas de **salinización**; el exceso de extracciones al que está sometido con la ampliación de la superficie de explotación ha incrementado notablemente la presión sobre éste, provocando un proceso de intrusión marina que está elevando el nivel de sales del agua y convirtiendo el agua en el factor limitante a la expansión de los cultivos.

En general, de las distintas variedades de cultivos subtropicales el chirimoyo se observa una tendencia a la disminución de las hectáreas de cultivo, en contraposición al aguacate o al níspero que aumentan la superficie de explotación.

Tabla de la evolución de la superficie cultivada en Hectáreas y la producción en Toneladas Métricas

	Aguacate		Chirimoyo		Níspero	
Años	Superf.	Producc.	Superf.	Producc.	Superfi.	Producc.
1987	5000	23996	3122	32776		
1988	6189	30911	4056	35841		
1989	6835	34043	2784	28723		
1990	7707	36696	3451	22945		
1991	8249	44001	3493	27239		
1992	7640	44188	3485	22010		
1993	7649	43654	2934	31109		
1994	7732	16033	3084	25567		
1995	7718	22082	3023	21871		13483

Fuente: Anuarios de Estadísticas Agrarias y Pesqueras de Andalucía

La propiedad se encuentra muy repartida, según los datos ofrecido por encuesta elaborada en 1995 la mayoría de las propiedades tiene menos de 5 Ha, por lo que se puede hablar plenamente de minifundismo en la explotación de arborescentes. El 44,3% de las explotaciones de chirimoyos tienen menos de 1 Ha, y el 27,6% están comprendidas entre 2 y 5 Ha. De estos datos se deducen que la explotación de chirimoyos son pequeñas y de carácter tradicional, cuyos titulares son agricultores mayores, en contraposición con las plantaciones de mangos o aguacates donde abundan las explotaciones medianas-grandes y el agricultor es más joven y con carácter de empresario.

Estructura de las explotaciones de chirimoyo. 1995

Explotaciones	Nº de explotaciones	Superficie en hectáreas
<1	1559	399
1 - 2	727	113
2 - 5	971	1209
5 -10	128	97
10 - 20	71	157
20 - 30	22	33
30 - 50	21	120
50 - 100	14	220
> 100	6	66

Fuente: Encuesta sobre la estructura de las explotaciones agrícolas en 1995 M.A.P.A

El reducido tamaño de las explotaciones impiden su modernización y dificulta el abaratamiento de costes y en general la viabilidad económica. Por otra parte, los agricultores que practican esta actividad la simultanean con otras ocupaciones, convirtiéndose en la práctica en agricultores a tiempo parcial. Estas rentas que complementan, proceden básicamente del sector turístico y en otras ocasiones de subsidios agrícolas o como jornaleros en otras tareas agrícolas.

La importancia del empleo agrícola en esta zona es muy escaso pues tan sólo el 14,78% de la población se dedica a esta actividad. La estacionalidad es un elemento que incide notoriamente en el sistema de trabajo, pues necesariamente tiene que complementarse con otras actividades.

El principal problema de la explotación de los chirimoyos es su estacionalidad en la recolección que va ligada a la escasez de variedades. Actualmente se están realizando investigaciones para aumentar las variedades y escalonar su recogida, si bien todavía no se han obtenido importantes avances en las investigaciones.

La producción española de chirimoyo representa el 85% de la producción mundial, mientras que el 15% restante se localiza en América, y dentro de España la totalidad de las explotaciones se localizan en Andalucía.

La producción debido a sus características de recolección, tamaños y época de los frutos se concentra entre octubre y diciembre y la imposibilidad de mantenerse en la cámara frigorífica hace que su salida al mercado se produzca conjuntamente, produciendo un exceso de oferta en la campaña, que provoca una caída de los precios y una baja la rentabilidad al cultivo que en ocasiones provoca que el cultivo sea antieconómico. En los últimos años se ha producido una crisis de precios que unidos a los costos de producción, la comisión de las alhóndigas y los pagos a la mano de obra han sumido en una fuerte crisis a los pequeños propietarios.

Por otra parte, los costes de la producción se elevan con la plantación en laderas escarpadas que dificultan la mecanización y elevan los costes de recolección. Este hecho unido al mal manejo de las técnicas de polinización, poda, etc, es el responsable de una fruta de escaso calibre y el descendimiento de la producción.

No sólo son los problemas de producción los más graves, sino que la comercialización también contribuye a la limitación de su desarrollo. La falta de nuevos canales de comercialización que rompan la relación productor-alhóndiga-mayorista provoca en muchas ocasiones la caída de los precios ante la acumulación de la oferta. La atomización de las empresas y su falta de cooperación genera un sector individualista que no puede afrontar un mejora de los canales de comercialización creando mayor competencia que aprovechan los mayoristas para abaratar los precios. Por otra parte el consumo se realiza básicamente en el mercado nacional, por los problemas de falta de calidad y uniformidad, la comercialización de los productos en las corridas hace que la posibilidad de su exportación sea más limitada. si bien se está produciendo un incremento de las exportación hacia países como Francia, convertido en el principal consumidor.

II.6. EL LIMITADO PESO DEL SECTOR AGRÍCOLA

El crecimiento continuado del sector turístico-vacacional, influido por la proximidad de la costa malagueña, Nerja, Vélez Málaga, Málaga, Torremolinos, Fuengirola, Marbella que extienden su influencia hacia esta zona de la Costa Tropical y lejos de ser un recurso agotado, mantiene una expectativas de desarrollo, si municipios como Almuñecar potencia una política tendente a aumentar el sector hotelero, ofreciendo más alternativas como el turismo de interior, de la que Almuñecar tiene importantes recursos.

Esta influencia se manifiesta claramente en la distribución de los sectores económicos. La economía de Almuñecar se basa en el sector terciario que ocupa al 63,8% de la población dentro de este sector las actividades relacionadas con el turismo son las más significativas. El siguiente sector económico es la construcción que ocupa al 18,3% de la población activa y que se nutre de las numerosas edificaciones de segunda residencia turística que se promueven en Almuñecar. Por último el sector que menos mano de obra emplea es la agricultura que tan sólo ocupa al 12,9% de la población activa de Almuñecar.

Estos datos acompañados de las Licencias del Impuesto de Actividades Económicas, muestra el escaso peso de la agricultura, sólo hay 4 empresas en el IAE dedicadas a la actividad agrícola frente a las 990 licencias que se agrupan en el comercio-hostelería, aún sumando a las primeras las 42 licencias de las industrias manufactureras, algunas relacionadas con la transformación de productos agrícolas, quedan lejos de las 990, de lo que se deduce que el municipio de Almuñecar dirige su actividad económica hacia el sector terciario con el complemento de otras rentas procedentes de la construcción, siendo el sector que menos aporta el agrícola.

II.7. OFERTA HOTELERA ACTUAL DE LA COSTA DE ALMUÑECAR-SALOBREÑA

La costa de Almuñecar-Salobreña actualmente posee gran escasez de plazas hoteleras. Básicamente esta oferta se concreta en :

NOMBRE	CATEGORÍA	Nº HABITAC.	OBSERVACIONES
MELIÁ ALMUÑECAR	****	227	215 Dobles 12 J. Suite
BAHÍA TROPICAL	****	255	227 Dobles 28 J. Suite
LOS FENICIOS	****	43	
HELIOS	***	230	138 Triples 92 Cuádruples
SALOBREÑA	***	192	128 Cuádruples 50 Dobles Club 9 Single 5 J. Suite

El precio medio de la habitación doble oscila entre 7.000 y 10.000 pesetas.

Como conclusión cabe resaltar que Almuñecar-Salobreña cuenta actualmente con un total de 465 habitaciones de las cuales solo 43 pertenecen a un establecimiento de cuatro estrellas.

Esta baja oferta podemos apreciarla en el siguiente cuadro que nos indica la cuota de participación en el movimiento hotelero andaluz de las Costas de nuestra comunidad, durante el año 1.999, Que solo con las recientes aperturas de los Hoteles Meliá Playa y Bahía Tropical en Almuñecar se han paliado ligeramente:

Costa Tropical	1.6%
Costa del Sol	40%
Costa de Almería	11 %
Costa de la Luz	9.5 %

La Costa Tropical posee la cuota más baja de las Costas Andaluzas, situándose muy por debajo de su antecesora La Costa De La Luz.

Una oferta escasa y de baja calidad contribuye a la estacionalidad e imposibilita el acceso a los mercados de turismo medio alto que es el que hace que se pueda desarrollar este sector en buenas condiciones.

Esta estacionalidad hotelera histórica en esta zona contrasta con la fuerte disminución de esta en la Costa del Sol. Así son meses de baja ocupación en la Costa Granadina desde finales de septiembre hasta finales de abril (Exceptuando la Semana Santa) mientras que en la Costa del Sol la baja temporada ha quedado reducida dos meses noviembre y enero (Con la excepción de las Navidades) .

II.8. FACTORES DINAMIZADORES PARA LA ECONOMÍA DE LA ZONA DERIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN DEL HOTEL FUERTE LA HERRADURA

***Beneficios para Almuñecar :**

La introducción de las aproximadamente 500 nuevas plazas hoteleras de calidad que supone este proyecto, incidirá en una presencia de Almuñecar y la Herradura en los folletos más importantes de turismo en los principales mercados emisores europeos, pondrá en el mapa turístico de calidad de Europa el municipio de Almuñecar (Almuñecar no aparece en el folleto de TUI – primer Tour Operador mundial-) La existencia de Hoteles de esta característica será el vehículo por el cual la gran parte del turismo Europeo empiece a conocer Almuñecar.

Este efecto de arrastre tendrá en Almuñecar y la Herradura las siguientes consecuencias:

***Efecto sobre la población activa en paro:**

El desarrollo de este proyecto hotelero en Almuñecar tendrá como efecto inmediato la creación de empleo directo e indirecto ,pero para analizar este primer factor dinamizador de la economía local hay que partir de la situación actual.

La situación actual de empleo en Almuñecar donde la tasa de paro alcanzaba en 1.996 el preocupante porcentaje cercano a un 22.5% sobre la población activa .En Almuñecar sobre una población activa de 7.407 personas (aprox datos 1996-98) existía un número de desempleados de 1.653. Y de estos el INEM informó que el 30-09-98 existía un total de 1,092 demandantes Activos Parados cuyas demandas eran:

- Sector servicios: 60%, destaca Hostelería, Comercio, y Administración Pública.
- Construcción: 19.8%.
- Grupo "sin empleo anterior: 13.5%
- Industria: 4.3%
- Agricultura, Ganadería y Pesca: 2.4%

Partiendo de esta situación la inversión proyectada aliviará esta alta tasa de paro en dos frentes la creación de empleo directo e indirecto.

El empleo directo que se creará será los dos primero años que duren las obras sobre unos 50 empleos y un mínimo de 105 empleos a partir de la inauguración del hotel. Por otro lado esta inversión inducirá la creación de 160 empleos indirectos.

Todo lo anterior supone que al menos al segundo año de explotación del hotel **se generen 150 nuevos puestos de trabajo entre los directos e indirectos** lo que significa una reducción sobre la población activa desempleada de Almuñecar de un 15.9 %.La construcción y funcionamiento del hotel tendrá un importante beneficio a corto plazo para gran parte de la población activa desempleada que actualmente se concentra en los sectores de servicios y construcción.

***Efecto sobre la estacionalidad turística local.**

Almuñecar y en general en la Costa Tropical existe una acusada estacionalidad entre primavera y otoño. Esta estacionalidad esta provocada por el bajo numero de camas hoteleras de calidad existentes. **En La Herradura no existe ningún establecimiento hotelero de cuatro estrellas y que ofrezca oferta complementaria**, y en Almuñecar es aún escasa la oferta hotelera de categoría cuatro estrellas y que ofrezca oferta complementaria lo que hace que la mayoría del turismo se concentre en los fines de semana veraniegos alojándose en apartamentos en alquiler o en propiedad lo que provoca que los días laborables de estos meses veraniegos y todos los días de abril mayo junio y octubre el turismo descienda de forma muy pronunciada.

La construcción de este proyecto hotelero haría disminuir esta importante estacionalidad y **contribuirá en la conversión de Almuñecar como destino turístico de calidad.**

***Efecto de multiplicador sobre el comercio, la hostelería.**

Este proyecto de hotel se encuentra a 10 minutos andando de el centro urbano de la Herradura lo que tendrá un efecto multiplicador sobre la economía local. Esta vecindad se hará sentir beneficiosamente en el comercio ,bares y restaurantes del pueblo a través del gasto directo del los clientes del hotel .

Según los datos del Boletín de Indicadores Turísticos de Andalucía un 40% del gasto medio realizado por un visitante va destinado al alojamiento, un 30% a alimentación, un 12% a transportes y un 18% a ocio y otros. Quiere decir que si aumenta la oferta hotelera de calidad, aumentará el número y el poder adquisitivo de los visitantes y el gasto que estos realicen será mayor y el 60% este destinado a los servicios y comercios de la zona.

***Efecto económico positivo por la subida de la calidad del cliente.**

El hecho de tratarse de un hotel de cuatro estrellas subirá el nivel económico del turista. Si consideramos que las plazas hoteleras actuales se reparten entre tres , dos y una estrella y apartamentos esta claro que el nivel de gasto del turista atraído por nuestro hotel será mucho mas alto.

Como dato ilustrativo tenemos que durante 1.999, un visitante de la provincia de Granada realizó un gasto medio diario de 6.580 pesetas, mientras que un visitante de la provincia de Málaga realizó un gasto medio diario de 11.302 pesetas. De esto se deduce que una infraestructura turística de calidad atrae a clientes de nivel adquisitivo mayor.

***Efecto multiplicador sobre los proveedores de bienes y servicios.**

El hotel tendrá por logística que consumir productos de proveedores locales: Los sectores de **agricultura y pesca** sobre todo se verán beneficiados por la aparición del hotel como cliente consumidor de productos de **alimentación así como durante su construcción de materiales de construcción locales**. Otros servicios beneficiados serán el de **lavandería y servicios turísticos** como ,agencias de viajes, alquiler de coches, alquiler de caballos, actividades subacuáticasetc.

***Efecto de arrastre por la promoción nacional e internacional del destino.**

El hotel para su propio funcionamiento desplegará una promoción turística nacional e internacional del destino. El departamento comercial del grupo hotelero empezará a vender Almuñecar tanto en el mercado nacional como en el internacional, promocionando en ferias de turismo nacionales e internacionales para asegurarse la ocupación hotelera, **esta comercialización del municipio beneficiará indirectamente a todos los negocios implantados en esta localidad.**

***Conclusión.**

Estimamos que todas estas circunstancias reactivarán la economía local y provocaran un doble efecto positivo :

- I. La creación de empleo cifrable en la **creación de al menos 150 puestos de trabajo directos e indirectos.**
- II. La generación de renta .Nuestras previsiones apuntan a que una vez construido el hotel de casi 500 plazas el gasto turístico anual se elevará a unos 200 millones de pesetas. Pero si se añade el Valor Añadido Bruto tanto directo como indirecto, además del inducido, que se derivará del consumo por parte de los turistas, la cifra global sube hasta los 500 millones de pesetas. **Lo que representa que la construcción del hotel generará un fuerte efecto económico positivo en la vecina población de La Herradura y por ende en Almuñecar.**

La importancia del turismo en la economía andaluza es cada vez mayor .La mayor oferta de plazas hoteleras con una buena relación calidad-precio y respeto al entorno definirán el turismo del destino .

En este contexto esta empresa ha desarrollado un importante esfuerzo para conseguir un producto turístico competitivo en cuanto a la oferta ,calidad de servicio ,ecología ,y precio al objeto de atraer a sus establecimientos – en esta caso Almuñecar- el mayor número de turistas y así dinamizar el desarrollo económico de una zona aún deprimida.

Fuentes usadas para documentar este punto :INE e INEM.

III BASE LEGAL

Si bien los Planes Generales de Ordenación Urbana tienen vigencia indefinida (art. 125 de la Ley 1/1997, de 18 de Junio por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio posición en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana en Andalucía y art. 160.1 Reglamento de Planeamiento) podrán ser modificados en los términos del artículo 126.3, 126.5 y 128 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio.

126.3: “La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de las mismas o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen y concordantes en el Reglamento de Planeamiento. (art. 161 y 162).”

*126.5: “En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación el mismo, **aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General**”.*

En cuanto a la tramitación y aprobación de las modificaciones se sujetarán a las mismas las disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación (art. 128 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio).

Sin embargo, cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

IV MEMORIA JUSTIFICATIVA

Una vez que han sido analizados los diversos aspectos (técnicos, urbanísticos, ambientales, legales y de oportunidad, fundamentalmente) que inciden sobre la propuesta de proceder a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñecar, en el núcleo de La Herradura, a fin de posibilitar la construcción de un Complejo Hotelero con las características que han sido descritas en el informe, cabe destacar las siguientes **conclusiones generales**:

- El Ayuntamiento de Almuñecar, ha asumido las propuestas de la Gerencia del Plan de Excelencia Turística de Almuñecar que en su escrito de 21.07.98 plantea que se reserve como suelo del uso exclusivo hotelero a los terrenos mejor localizados del municipio a tal fin, y en concreto a los aún no ocupados por la edificación que se encuentran en primera línea de playa.
- Es un hecho evidente que el Ayuntamiento de Almuñecar ha decidido apostar por la implantación en su municipio en general, y en La Herradura, en particular, de instalaciones hoteleras de calidad que sean respetuosas con su entorno, en la seguridad de que tales actuaciones favorecerán el desarrollo socio económico de la comarca de la costa tanto por la creación de empleos como por lo que ello significará para la potenciación progresiva de la Costa Tropical como un nuevo destino turístico.
- El fuerte apoyo político y social que las instalaciones proyectadas suscitan, no solo en su municipio, justifican y demandan, como se verá más adelante, que se busque una fórmula urbanística que las haga posible en el menor plazo, y esa fórmula puede ser una Modificación Puntual del PGOU de Almuñecar, en los términos que más adelante se describirá. En este caso concreto existen argumentos suficientes como para autorizarla finalmente, muchos de los cuales ya han quedado señalados, entre los que hay que destacar el que es el núcleo de La Herradura, de suficiente entidad poblacional y funcional, permanece prácticamente inalterable el PGOU de 1987, así como el único suelo con destino hotelero exclusivo que se pretende es el que nos ocupa.
- La empresa promotora, la cadena FUERTE HOTELES, es netamente andaluza y es líder en un sector tan difícil y competitivo como el suyo en cuanto a la **promoción de hoteles vacacionales respetuosos con el medio ambiente**. No en vano una de sus instalaciones, el Hotel Fuerte Marbella, fue el primero en conseguir la certificación de calidad ISO 9002. Es más, el Hotel Fuerte Conil, inaugurado en 1999 es igualmente el primer Hotel de España en obtener el sistema integrado de certificación ISO9002 más la certificación ISO 14001 de gestión ambiental.
- Una vez analizadas las diversas afecciones territoriales y sectoriales que concurren en el área estudiada puede concluirse que **no existen impedimentos para la actuación solicitada**, con independencia de las meramente urbanísticas una vez realizados los trámites preceptivos, dado que los condicionantes derivados de la Ley de Costas, Aguas, Vías Pecuarias, Estudio Hidrológico, etc... son perfectamente asumibles e incorporables a la ordenación final.

- Se ha realizado un análisis ambiental de la actuación que pone de manifiesto la **viabilidad ambiental de una actuación hotelera** en la desembocadura del río Jate, aún cuando haya que ser especialmente sensible en la resolución de aspectos diversos (integración paisajística, conservación de arbolado, etc...) de cara a garantizar su adecuada integración.

De modo más específico, también se procede a justificar la existencia de otros factores que justifican la Modificación Puntual propuesta:

1. CONDICIONES DE LOS TERRENOS PARA MERECEER LA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO

La regulación vigente sobre el suelo urbano se contiene en la Ley andaluza 1/ 97(art.10 TRLS92) que es compatible, además de ser complemento necesario de la regulación establecida en el artículo 8 de la Ley estatal 6/1998 (L.R.S.U.).

De lo expresado en el apartado a) del art. 10 T.R.S.L.92, se prevén dos supuestos (uno relacionado con la urbanización y otro con la edificación) que se configuran como alternativas para considerar un suelo como urbano, lo que significa que bastará la concurrencia de los elementos que definen uno de los supuestos para que un terreno merezca la clasificación de urbano.

Así, en primer lugar **constituirá el suelo urbano aquellos terrenos que cuenten con la siguiente urbanización ejecutada: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica**, y además que estos servicios sean adecuados para servir a la edificación (existente o futura).

De otra parte, según la legislación andaluza, **constituirá el suelo urbano aquellos terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes** de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

Este segundo criterio definidor de una realidad física (estar los terrenos en un entorno edificado en un determinado nivel) opera con carácter alternativo en los casos en los que no concurren todos los elementos que configuran el primer supuesto de hecho.

Este segundo criterio viene a cubrir aquellos casos en los que los terrenos, aún careciendo de la urbanización precisa, se localizan en áreas consolidadas por la edificación. A este respecto es importante destacar que para reconocer el carácter de suelo urbano en virtud de ese criterio:

- No se precisa que los terrenos estén urbanizados o edificados, sino que se hallen situados en un entorno que sí se encuentre edificado en un determinado nivel.

- No se precisa que el área se encuentre edificada en las dos terceras partes de su total, sino que este porcentaje ha de exigirse sobre los espacios aptos para la edificación, y por ello deben excluirse de su cómputo los espacios no destinados a parcelas edificables. En consecuencia es posible clasificar como un urbano terrenos, edificados o no, que se localicen en una zona consolidada por la edificación en el nivel antes indicado.

En aplicación del segundo criterio del art. 10.a TRLS 92 se deben considerar como urbanos las parcelas que han de quedar incorporadas al proceso urbanístico y edificatorio por localizarse en un área en la que de forma mayoritaria los terrenos que la integran merezcan la clasificación de suelo urbano. Y ello aún cuando las parcelas en cuestión ni estén urbanizadas ni edificadas.

Este segundo criterio permite resolver los problemas de los terrenos que se van quedando como vacíos urbanos en un entorno de ciudad consolidada o incluso en los límites de la ciudad construida, y no reúnen las condiciones para ser clasificados como urbanizables. En este sentido se permite considerar como urbano zonas semiconsolidadas por la edificación que se encuentran localizadas en la zona de transición entre el perímetro del suelo urbano y del urbanizable y cuya inclusión en la delimitación del sector colindante no se considera oportuna por no tener las mismas características urbanísticas homogéneas que éste, tal como exige el art. 32 R.P.U.

Por tanto bastaría la presencia de los elementos que configuran cualquiera de los dos supuestos de hecho para reconocer el carácter de suelo urbano. No obstante esta afirmación debe ser matizada, pues conjuntamente con la acreditación de que se da la presencia de cualquiera de los dos criterios alternativos, la jurisprudencia requiere la inserción en la malla urbana.

Según la jurisprudencia del TS (v.g. SS 21 Jul. 1997, 6 Mar. 1997, 18 Dic. 1997 y 13 Mayo 1988, 4 de febrero de 1999 entre otras), no bastante para que un terreno sea clasificado como urbano que tenga los servicios requeridos legalmente, pues en todo caso es necesario que el terreno se encuentre en la malla urbana, o, lo que es lo mismo, que un terreno que se encuentra aislado de toda urbanización no merece la clasificación de urbano por más que ocasionalmente tenga los servicios urbanísticos a pie de parcela, es decir, los tenga porque pasen por allí casualmente y no porque la acción urbanizadora haya llegado a su entorno (TS SS 14 Mar. 1993, 23 Nov. 1993, 16 Dic. 1993, 3 May. 1995, 3 Oct. 1995, 2 Oct. 1995, 7 Mar. 1995, etc).

Así la sentencia de 27 de abril de 1.999 señala:

“La doctrina de esta Sala SS 14 Abr. 1993, 22 Feb. y 2 y 28 Nov. 1994, entre muchas otras viene manteniendo que la clasificación de suelo urbano por concurrir en el mismo las circunstancias enumeradas en el art. 78 LS y en el art. 21 del Reglamento de Planeamiento, es de obligado cumplimiento para la Administración, a diferencia de la

clasificación de suelos como urbanizables o no urbanizables respecto de los cuales ostenta aquélla una potestad discrecional, según el modelo de planeamiento que haya elegido sobre los criterios de futuro respecto de las superficies a urbanizar.

La clasificación del suelo urbano es de carácter reglado, y ha de partirse necesariamente de la situación real existente en el momento de planificar, asignando esta condición de urbanos a los terrenos en que concurren las circunstancias indicadas, pero bien entendido que tal clasificación exige, no simplistamente, que los terrenos estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o haya de construirse, sino, además, que el suelo esté insertado en la malla urbana, o sea, que exista una urbanización de servicios básica, constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua, energía y saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente“

Pues bien, en el caso concreto de la presente Modificación Puntual al PGOU puede asegurarse que concurren todos los requisitos precisos para su consideración como suelo urbano, tanto para la alternativa de concurrencia de los elementos de urbanización como para la apreciación de la alternativa de hallarse en un área de consolidación por la edificación.

Los certificados emitidos por el Ayuntamiento de Almuñecar sobre la concurrencia de los elementos de urbanización y su suficiencia para servir a los usos pretendidos en la parte de la parcela propuesta como suelo

En este punto cabría recordar, además, que en el Plan General anterior de Almuñecar (1969), los terrenos que daban frente al Paseo Marítimo se clasificaban como suelo urbano.

De igual modo, puede considerarse que esa parte de la parcela se encuentra situada en un área consolidada por la edificación en más de las 2/3 de los espacios aptos para la edificación. Este sentido cabe indicar que el área de Suelo Urbano de la Plaza Castillo del Mar, a la cual están adosados los terrenos objeto de la modificación, se encuentra consolidada por la edificación al 100 %, y en sentido más amplio que el conjunto urbano del núcleo de La Herradura y su frente litoral presenta un nivel de colmatación de los espacios aptos para la edificación superior al 80 %.

Pero además, el requisito añadido jurisprudencialmente de su inserción en la malla urbana también concurre en el presente caso:

- En su lateral oriental están delimitados por el Complejo residencial “Olamar”, por lo que están en contacto con el suelo urbano consolidado.-

- Se encuentran delimitados por diversos viales existentes o proyectados por el PGOU. Al Sur, con en el Paseo Marítimo (Paseo de Andrés Segovia). Al Este, con un vial de nueva apertura; al Norte, con otro vial de nueva apertura previsto dentro del sector P6 del suelo urbanizable programado; y por el Oeste, con el río Jate. Además, el PGOU prevé la apertura de un último vial en dirección Este-Oeste que cruza los terrenos compartimentándolos”.

Paradójicamente, **el Informe realizado por la Delegación Provincial** al expediente tramitado hasta la fecha de suelo no urbanizable **puede utilizarse ahora para acreditar la inserción en la malla urbana**, en concreto nos referimos a la argumentación de que la implantación puede generar riesgos de formación de núcleo de población al tener una posición colindante al suelo urbano actual.¹

Por último, pueden **aportarse una serie de antecedentes que corroboran la consideración de suelo urbano**:

Primer precedente.- **El Plan General anterior** (Plan Comarcal de Ordenación Urbanística de la Costa del Sol Oriental aprobado en 1969) **ya reconocía la clasificación de suelo urbano** a los terrenos, adscribiéndolo a la Ordenanza 22.

Segundo precedente.- El que afecta a una parte de los propios terrenos. En concreto, **la Sentencia del TSJ de 20 de Enero de 1.992** dictada en el recurso contencioso-administrativo nº 283/1.988, **confirmada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de Diciembre de 1.997**, **declaró el carácter de Suelo Urbano de la parcela colindante** de los entonces propietarios Sres. Montes-Wilhelmi, de 5.250 m2 que el Plan de Almuñecar también clasificaba como Suelo No Urbanizable de Protección de Cultivos. En esta sentencia no solo se reconoce la dotación de servicios sino su inserción en la malla urbana

El valor de la declaración que realiza el Tribunal Supremo es vital en el presente caso, pues se trata de un supuesto no sólo similar sino referido al mismo frente urbano y a los terrenos colindantes.

1

Informe de fecha 30 de Agosto de 2000 de la Delegación Provincial de la CPT en relación con una solicitud para construir un Hotel en esta parcela en Suelo No Urbanizable.

2. LEGITIMACIÓN PARA LA INCOACIÓN DEL EXPEDIENTE (CAPACIDAD DEL AYUNTAMIENTO PARA INSTALAR LA ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE).

Como toda norma jurídica, el planeamiento puede alterarse, y así lo reconoce el art. 126.3 TRLS92.. Así se ha dicho que **sería un inútil atentado contra la realidad, negar a la Administración la posibilidad de enmendar errores o atender a los nuevos requerimientos** derivados de distintas concepciones políticas, ideológicas, culturales, socioeconómicas o impuestas por las nuevas apetencias o **necesidades de la sociedad**. La capacidad de innovación constituye un poder inherente a la naturaleza de la función reglamentaria y planificadora (STS 24.11.81).

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE INCOAR EL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

La justificación tiene una doble motivación:

- La necesidad de enmendar un error; en efecto se trata de reconocer el error de la clasificación de suelo no urbanizable que el Plan vigente establece para la parte de la parcela delimitada en el Estudio, la apreciación de este error se fundamenta sobre la base del carácter reglado del suelo urbano que el ordenamiento jurídico establece y que aplicado al presente caso requieren el reconocimiento de esta clasificación a los terrenos. En este sentido se aparta, dentro de la documentación gráfica que completa al presente documento, copia del plano de Clasificación de Suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñecar 1969 correspondiente al Plan Parcial La Herradura, donde se acredita tal clasificación.
- La conveniencia de adaptar el planeamiento a la realidad socioeconómica actual, dotándose de las condiciones de edificación precisa para que la implantación de la actividad hotelera pueda desarrollarse conforme a sus requerimientos. Este aspecto queda justificado no solo por el indudable interés público del complejo hotelero, hecho que se acredita suficientemente en los siguientes apartados, sino por la imposibilidad de emplazarlo en suelos ya incorporados al proceso urbanístico, en el municipio de almuñecar, ya que a pesar de la existencia de suelo urbano con calificación hotelera en el municipio, como resultado de la Modificación Puntual al PGOU nº 78, dichas parcelas son sin embargo insuficientes para hacer frente a la demanda existente, y sobre todo, porque además no son adecuadas en cuanto a su tamaño para la implantación de una instalación hotelera de calidad con los requerimientos espaciales y funcionales que la misma demanda.

En el caso concreto de La Herradura, no existe ningún solar en suelo urbano con superficie suficiente y características adecuadas para las instalaciones que se pretenden ejecutar, y además no existe continuidad entre ellos de forma que por su eventual agrupación permitan implantar la instalación pretendida.

4. JUSTIFICACIÓN DE QUE LA MODIFICACIÓN PERSIGUE EL INTERÉS PÚBLICO.

Toda actividad administrativa debe tener como objetivo la consecución de un fin; fin que viene siempre determinado (de forma expresa o tácita) por la norma que atribuye la potestad para actuar a la Administración (STS de 18.3.94) y que debe ser coincidente con el mandato contenido en el art. 103.1 de la Constitución: estar al servicio de los intereses generales.

La propuesta de implantación de un uso hotelero en La Herradura favorece los intereses públicos a los que sirve la potestad de planeamiento urbanístico. En concreto, se justifica por los siguientes motivos:

- La realidad socioeconómica del municipio en el que la agricultura pierde peso significativo y su apuesta por su significación como ciudad de Turismo. La implantación de un hotel de cuatro estrellas complementado se enmarca uno de los grandes pilares de la política urbana : esto es el fomento del desarrollo socioeconómico del municipio mediante acciones que favorezcan la implantación de instalaciones adecuadas para acoger el turismo hotelero.
- Un gran hotel es, además de una residencia temporal, una pieza clave en la vida de una ciudad. son además de hoteles, símbolos de las ciudades en las que se enclavan, elementos aglutinantes de la actividad lúdica simbólica, representativa, económica y cultural. Con esta operación, se pretende contribuir a la generación de un acontecimiento singular en la dinámica y pulso diario de la Herradura.
- Se enmarca dentro de los criterios de la política urbanística que la Comunidad Autónoma viene defendiendo en los desarrollos urbanísticos de los municipios del litoral: esto es la apuesta por las opciones del turismo vinculado con la industria hotelera frente a las actuaciones de segunda residencia, todo ello por suponer un mayor aprovechamiento social de los recursos del suelo.

Por tanto, la instalación hotelera que pretende implantarse en los terrenos de la Herradura viene a confluir y a potenciar los objetivos del desarrollo económico social del municipio de Almuñecar a través de la mejora del sector turístico. Estos objetivos son de valor superior a los que se derivan del mantenimiento del uso propuesto para los terrenos por el planeamiento vigente.

La experiencia y los datos económicos demuestran que para la implantación de un hotel de cuatro estrellas se requiere un mínimo de habitaciones(entre 150 y 250) y unas instalaciones imprescindibles de servicios comunes y complementarios. Se requiere una superficie mínima de parcela y un volumen edificatorio adecuado lo que no es satisfecho por las actuales determinaciones urbanísticas de atribuidas por el Plan General vigente a las parcelas con uso hotelero.

El objetivo fundamental de la ordenación establecido por el Plan General vigente para la parcela que no es otro que el de conservar un uso agrícola, no se ajusta a la realidad socioeconómica. Este uso agrícola encuentra en la actualidad dificultades insalvables desde un punto de vista de rentabilidad económica(exceso de la oferta concentrada en un breve plazo, debido a la estacionalidad del producto y a las dificultades de conservación) que acarrea el paulatino abandono de estos cultivos por sus tradicionales agricultores. Desde la apreciación de este hecho, y teniendo presente la finalidad del PGOU respecto a estos suelos, puede considerarse justificado eliminar la protección de cultivos y posibilitar el cambio de destino a fin de dedicarlos a una actividad que produce una rentabilidad social mayor. En este sentido habrá que señalar que, conforme a lo manifestado por la STSJ de 14 de Noviembre de 1.994, la Norma del Suelo No Urbanizable de Protección de Cultivos del PGOU de Almuñecar "indica la intención del planificador de proteger cultivos existentes y no de señalar reserva de especial de suelo para destinarla a futuros cultivos. Con ello resulta que la protección que a tales áreas dispensa la Normativa Urbanística se plasma en la protección de productos que deben existir y no del suelo..."

5. JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

1. La modificación vendría a dotar de congruencia a la clasificación urbanística adoptada por el Plan General en esta zona de La Herradura:
 - La parcela es la única en el frente del Paseo Marítimo que no tiene la clasificación de urbana, por lo que se trataría con la Modificación de hacer desaparecer esta determinación singular, no justificada por contar la parcela con los mismos servicios que las parcelas que han merecido la clasificación de Suelo Urbano y hallarse en la misma situación jurídica en el Plan General anterior.
 - Se trataría de establecer una delimitación del suelo urbano coherente, esto es en contacto con los terrenos clasificados como urbanizable(el vial del Sector 6), y no establecer como ahora en contacto con un suelo no urbanizable protegido, que además se encuentra afectado por trazado de viales que sirven a suelos clasificados como urbanizables.
2. La modificación contribuye a la recualificación del área:
 - La implantación hotelera genera por su carácter atractivo el desarrollo de una serie de actividades complementarias que conlleva ineludiblemente a una significativa recualificación del área. Las reflexiones urbanísticas actuales identifican esta tipología de intervención urbana como depositarias de los valores que hoy en día están adquiriendo los espacios colectivos en la ciudad. En este sentido son suficientemente reveladoras las palabras del catedrático Manuel Solá-Morales

"La riqueza civil y arquitectónica, urbanística y morfológica de la ciudad es la de sus espacios colectivos, y estos espacios, cada vez más, no son ni públicos ni privados, sino ambas cosas a la vez. Espacios públicos absorbidos para usos particulares, o

bien espacios particulares de utilización colectiva. Los hoteles, los restaurantes de fin de semana y de turismo, las discotecas suburbanas, todos son espacios ambiguos donde se juega la forma pública de nuestras ciudades”.

- El carácter singular y la capacidad de actuar como referente espacial de la actuación hotelera en el sector, en actitud sinérgica con los espacios urbanos colindantes que se le presupone a un contenedor edificatorio de estas características, justifica plenamente la adopción la calificación propuesta.
3. Su integración en el entorno. A este respecto habría que precisar que no se establecen mayores alturas de edificación que las reconocidas a las parcelas que dan frente al Paseo Andrés Segovia.
4. Su contribución a la mejora ambiental y paisajística:
- Garantía de la aportación de los mayores espacios libres requeridos por la actuación. Los espacios libres previstos en la Opción nº1 del Estudio elaborado con anterioridad son suficientes para el nuevo volumen edificatorio propuesto en atención a las características de los usuarios del también nuevo uso (el hotelero). Debemos tener presente que en las actuaciones hoteleras la población no reside sino que se aloja. Y ello conduce a una utilización social del espacio radicalmente distinta, sobre todo en zonas costeras, en el que el lugar de esparcimiento de los usuarios del hotel lo constituye la playa. El carácter estacional del volumen poblacional del uso hotelero propuesto, frente al carácter permanente del uso residencial dominante en la zona, justifican plenamente la innecesariedad de mayor provisión de espacios libres que los calculados en el Estudio antes referenciado, ante el aumento de edificabilidad que supone la Modificación que se propone. En este sentido, habrá que señalar que estos espacios libres, realmente van a ser utilizados preferentemente por la población residente dada su carácter de usos públicos. Este es el motivo, por el que pueda afirmarse que la **Modificación supone en realidad una actuación que cubre los déficits de espacios libres con los que cuenta la población residente.**
 - Con la Modificación, se produce una integración de la parcela urbana actual en una parcela de dimensión superior(en concreto en los terrenos que se propone su reconocimiento con idéntica clasificación), permitiendo esta integración una redistribución del volumen edificable establecido por el Plan vigente para aquélla, posibilitando una ocupación con criterios que evitan el apantallamiento del frente del litoral.

6. JUSTIFICACIÓN DE QUE NO SE TRATA DE UNA REVISIÓN

Analizada y justificada la conveniencia para la Ciudad de la implantación de esta actuación urbanística propuesta frente a las previsiones actuales del planeamiento urbanístico, pasa a valorarse su incidencia en el Plan General actual: en concreto que no se trata de un supuesto de Revisión

Es preciso tener presente que en cuanto a la finalidad perseguida, la revisión supone un replanteamiento total del texto, mientras que en la modificación se trata de corregir algunos de sus elementos, permaneciendo inalterable el grueso del Plan que no es sustituido.

Para llegar a esta afirmación resulta conveniente recordar que la regulación contenida en la actual legislación urbanística de nuestra Comunidad Autónoma, la constituye el contenido normativo establecido en el art. 126.4 TRLS/92, que ha sido asumido como Derecho Autonómico Andaluz con rango formal de ley en virtud de lo dispuesto en el artículo único de la Ley andaluza 1/1.997. Pues bien, el citado art.126.4 define como **Revisión del planeamiento general** *“la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo”*.

Lo que debe entenderse por estructura general y orgánica del territorio viene definida para una parte de la Doctrina, sobre la base del art. 72.2 d del TRLS/92 y 25.1 del R.P.U.

Dispone el art.72.2.d del TRLS 1992 que la “estructura general” está “integrada por (los) elementos determinantes de desarrollo urbano y, en particular, los sistemas generales de comunicaciones y sus zonas de protección, de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitantes, y de equipamiento comunitario”. Por su parte, el art.25.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, incorpora como elemento fundamental, la asignación a las distintas zonas de los usos globales.

Por tanto, puede entenderse que constituyen las notas características de la estructura general de todo Plan General:

- a) La asignación a las diferentes zonas de los correspondientes usos globales, y la intensidad de los mismos.
- b) El Sistema General de comunicaciones tanto urbanas como interurbanas como las redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas y todas aquellas instalaciones vinculadas a este sistema, como son estaciones de ferrocarril, puertos, aeropuertos y otras instalaciones análogas.
- c) El Sistema General de espacios libres.
- d) El Sistema General de equipamiento comunitario al servicio de toda la población.

- e) Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, como centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

En la labor de constatación acerca de si la modificación de la clasificación de suelo de una parcela en la Herradura, afecta a estos elementos configuradores de la estructura general, puede comprobarse que:

- El contenido de la propuesta supone sólo el cambio aislado de la clasificación del suelo en una parcela, no tiene como objeto el cambio de clasificación en una zona, por lo que no puede hablarse de alteración de los criterios adoptados por el Plan vigente en materia de clasificación de suelo. Además debe tenerse presente **que en el reconocimiento de lo que se trata de suelo urbano no existen criterios propios, al margen de los legales, y por tanto no existe margen para el voluntarismo por parte de la Administración capaz de generar la conformación de una política urbanística respecto a los terrenos que deban considerarse como suelo urbano.** Por el contrario, la jurisprudencia ha reconocido que en esta labor está ausente la nota de la libertad de apreciación dado que se trata de una función reglada. En consecuencia, no existe cambio de criterio, lo único que trataría la Modificación es de proceder a la subsanación de un error en la aplicación del criterio establecido.
- La alteración de la clasificación supone el cambio de una superficie de terrenos que en su conjunto alcanza los 15.000 metros cuadrados, ésta nueva clasificación de suelo urbano supone un incremento ínfimo sobre la superficie clasificada como urbana, dado que el término municipal de Almuñecar cuenta con 600 Has de esta categoría de Suelo..
- **No afecta ni aislada ni sustancialmente a las infraestructuras viarias básicas.** En efecto, la clasificación como urbano no implica una funcionalidad diferente del viario fundamental previsto en el propio Plan General vigente.
- Tampoco implica un cambio de criterios en cuanto a la asignación de los usos globales. En primer lugar porque el cambio, como se ha expuesto no afecta a una zona, sino a una parcela, y los cambios que dan origen a una Revisión son los de asignación de usos globales a las distintas zonas del territorio. Y en segundo lugar, porque es preciso tener presente que el Plan General vigente no establecía como criterio el de la prohibición del uso hotelero en la Herradura, y por tanto no se trata ahora de incorporar un uso no previsto. El problema consiste en que el PGOU no atribuye las condiciones de edificación exigidas en la actualidad para que este tipo de usos(el hotelero) pueda desarrollarse con normalidad. Por tanto, en puridad no se trata de un cambio en la opción de asignación de usos sino una alteración puntual dirigida a adaptar las condiciones de edificación precisadas para la implantación de los usos hoteleros.
- No modifica o altera el uso global(ni la intensidad de éste) de la zona donde se enmarca la operación urbanística(suelo urbano de La Herradura). La consideración global de esta área como residencial no va a ser alterada por la implantación puntual de una actividad hotelera
- Por tanto, la alteración de la clasificación y el uso propuesto no exige reconsiderar la totalidad del Plan General, ni la reestructuración general del suelo urbano, ni tan siquiera de una zona del mismo.

- Por último, habrá que recordar que la propia Delegación Provincial ha reconocido la justificación de la eliminación de la clasificación de suelo no urbanizable de protección agrícola para la implantación de una dotación de equipamiento mediante un expediente de Modificación Puntual, es decir sin estimar que constituye supuesto de Revisión. *Consulta planteada por el Ayuntamiento de Cájar sobre la viabilidad urbanística de la modificación de las NNSS con el objeto de clasificar una parcela del Suelo No Urbanizable como suelo urbano para un equipamiento privado (Complejo residencial de la tercera edad), que se informa favorablemente por la Delegación. Se trata de un caso similar pues la clasificación del suelo era la de no urbanizable de protección agrícola, haciendo constar en el Informe que el planeamiento supramunicipal no establece ninguna protección ni tampoco el Plan Especial de protección del Medio Físico. Es interesante destacar que en este Informe sobre viabilidad no se realiza pronunciamiento alguno sobre si los terrenos cuentan con los servicios precisos y ni tan siquiera se hace referencia a su inclusión en la malla urbana.*

Por tanto, puede concluirse que el contenido de la Propuesta se ajusta a lo que técnicamente se debe reconocer como un expediente de Modificación Puntual sin que pueda calificarse de Revisión del Plan General al no alterar la estructura general del Municipio.

No puede admitirse la tesis que en otras ocasiones ha esgrimido la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de que las modificaciones anteriormente aprobadas por el Ayuntamiento añadida a la presente, entrañan un supuesto de Revisión. Y ello porque cada expediente de modificación debe ser analizado de forma individualizada confrontándolo con el Plan General vigente, que es aquél que resulta del texto originalmente aprobado más las distintas modificaciones definitivamente aprobadas; modificaciones, estas últimas que han debido integrarse sin dificultad en la estructura general y orgánica original, pues en otro caso no podrían haberse aprobado.

EN VIRTUD DE TODO LO ANTERIOR, EL TÉCNICO QUE SUSCRIBE CONSIDERA QUE EXISTEN SUFICIENTES ARGUMENTOS PARA AVALAR LA VIABILIDAD TÉCNICA, URBANÍSTICA, AMBIENTAL Y LEGAL para proceder a la MODIFICACION PUNTUAL del PGOU de Almuñecar en la zona analizada a fin de dar cabida a la actuación pretendida.

Dicha propuesta queda reflejada en los planos de ordenación correspondientes y básicamente consisten en:

- La solución adoptada ha consistido en reclasificar como Suelo Urbano una superficie de 29.793 m² -actualmente SNU- que añadidos a los 20.400 m² de la 1ª Fase ya tramitada, conformarían una parcela neta global de 33.806 m² [15.813 m² (1ª Fase) y 17.993 m² (2ª Fase)]al objeto de posibilitar la implantación de un complejo hotelero de calidad.
- Se prevé crear un parque lineal adosado al río Jate que garantice el uso público del margen no solo en este ámbito. La ocupación de la parcela posibilita una segunda franja verde privada que resuelve la apertura paisajística al Valle del Río Jate desde el mar.

- Las cifras que resultarían para la totalidad del ámbito analizado (Propiedad Total) son:

Clasificación de Suelo	M ²	%
Suelo Urbano (1ª Fase)	20.400,00	39,73
Suelo Urbanizable Programado	1.150,00	2,24
Suelo Urbano (Modificación Puntual)	29.973,00	58,03
TOTAL	51.523,00	100,00

- El nuevo Suelo Urbano resultante de esta Modificación Puntual tendrá una superficie total de 29.973 m² de los que las edificaciones hoteleras futuras ocuparan un máximo de 8.000 m² de suelo [26.80% sobre la superficie bruta global y 79,47 % sobre la parcela hotelera neta] correspondiendo el resto a jardín y espacio libre de edificación. A continuación se expresan las superficies resultantes por usos así como los principales parámetros que se proponen:

Suelo Urbano	M ²	%
Uso Hotelero	10.066	33,58
Zona Verde Privativa	7.966,93	26,58
Zonas Verdes	5.928,00	19,78
Equipamiento	2.972,00	9,92
Viario	3.040,07	10,14
TOTAL	29.973,00	100,00

- Edificabilidad bruta: 0,63 m²/m²
- Edificabilidad neta: 1,87 m²/m²
- Total m² edificables s/rasante 18.900 m²C.
- Nº Plantas/Altura B + 2 (10 mts)
- Máxima ocupación (% y m² s/parcela)

Sobre Parcela neta	79,47 %
Sobre Parcela bruta	26,80 %

- La reserva de espacios libres/zonas verdes que se prevé se adapta perfectamente a la que establece la legislación del suelo. En efecto, en la unidad hotelera Norte se prevé un máximo de 18.900 m² tal incremento de m construidos, exigiría la siguiente reserva de suelo para zonas verdes:

- Según el art. 72.2d a razón de 5 m²/habitante. En este caso 189 viv. x 3,15 hab/viv. x 5 = 2.977 m² de zonas verdes.
- Si se utilizan los estándares del Reglamento de Planeamiento, asimilando 100 m²/vivi. y 18 m² de zonas verdes/viv. serían: 189 x 18 = 3.402 m² de zonas verdes.

El suelo calificado como zona verde asciende a 5.928 m², cifra cláramente superior a la exigible en ambos supuestos, Además hay que tener en cuenta que en este caso, en el interior de la parcela ya se contemplan otros 10.032,93 m² de jardines privados al servicio de los habitantes del hotel, por lo que en realidad las zonas verdes públicas más que atender al aumento de población, constituyen espacios que ayudarán a disminuir la densidad en todo el núcleo de La Herradura.

7. ANEXO AMBIENTAL CUMPLIMENTANDO LA DECLARACIÓN PREVIA EMITIDA POR LA DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE.

Medidas correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental:

Las medidas correctoras propuestas están enfocadas a la corrección de los problemas ambientales derivados de las obras de ejecución de la actuación.

Las medidas correctoras establecidas se relacionan a continuación:

- 1.- Humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de construcción o cualquier otra actuación que genere movimientos de tierras, asegurando que no afecten a las edificaciones próximas.
- 2.- Queda prohibido el cambio de aceites y lubricantes de la maquinaria que se emplee en las obras de urbanización y construcción, así como de cualquier otro tipo de producto o material incluido en el catálogo de Residuos Tóxicos o Peligrosos que establece la ley.
- 3.- Los promotores de la actuación deberán garantizar el control y la recogida de desechos, escombros y residuos de obra tras las obras de urbanización y edificación. Asimismo deberán trasladar estos residuos a vertederos controlados de inertes.
- 4.- Establecer el trazado, las conexiones, las características y el dimensionamiento de las redes de servicios, abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración con la justificación de su viabilidad, sin que ello suponga problemas a la red establecida.
- 5.- Justificar la existencia de la dotación de agua necesaria para el funcionamiento de la actividad, así como su procedencia y el consiguiente análisis que certifique su aptitud para el consumo humano.
- 6.- Las actividades que generen unos vertidos potencialmente contaminantes (lavandería, aparcamientos en superficie, ...) debido a su caudal o a las características físico-químicas, que impidan el correcto funcionamiento de las estaciones depuradoras deberán prever la implantación de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los parámetros establecidos en la legislación.
- 7.- Establecer los acuerdos correspondientes con el Ayuntamiento para la recogida de los residuos sólidos urbanos en vehículos adaptados para esta función y su traslado a la planta de tratamiento.
- 8.- Realizar las labores de plantación de la vegetación arbórea y arbustiva con suficiente antelación para que a la finalización de las obras cumpla su función ambiental.

9.- Utilizar especies autóctona en los espacios públicos y zonas verdes, siempre que sea posible se recomienda mantener el arbolado de la parcela como vegetación ornamental.

10.- Ante la elevada superficie dedicada a jardines se recomienda la posibilidad de establecer un sistema separativo de pluviales que permita reutilizar las aguas de lluvia en el riego de setos y jardines y así disminuir la presión sobre los recursos hídricos.

11.- La edificación deberá estar orientada teniendo en cuenta las condiciones climáticas, sol y viento dominantes en la zona.

12.- El tejido edificado debe de utilizar tipologías constructivas que se integran formal y funcionalmente en el entorno además de optimizar los recursos del medio natural.

13.- El tratamiento de fachadas, medianeras, cubiertas, huecos y otros elementos constructivos se debe realizar con materiales constructivos adecuados, colores y otros elementos (jardín, patios, estanques) que puedan ayudar a mejorar el microclima.

Medidas correctoras de aplicación al proyecto derivadas del Condicionado emitido por la Delegación de Medio Ambiente:

1.- Atendiendo al art.44 de la Ley de Costas, los cerramientos situados en el contacto con la zona de dominio público marítimo-terrestre serán diáfanos a partir de 1 metro de altura y con un 50% de huecos, si bien en la mayoría de las zonas se optará por elementos vegetales vivos.

2.- Elaboración del estudio geotécnico con el proyecto de ejecución.

3.- Reforzamiento del muro del cauce, si se dedujeran necesario del estudio geotécnico.

4.- Plantación de arbolado perimetral en la zona de aparcamiento, primando las especies vegetales especializadas en el procesamiento de gases pesados.

5.- Utilización de un firme en la zona de aparcamiento que absorba las vibraciones y el ruido.

6.- Especificar en el proyecto de ejecución de las partidas presupuestarias correspondientes a jardinería y arbolado con el proyecto de plantación.

7.- Aplicación de la ordenanza de ruido del Ayuntamiento de Almuñécar y de las normas acústicas de edificación.

8.- Finalización de las obras, antes de solicitar al Ayuntamiento la licencia de

apertura.

9.- El transporte de escombros y materiales de obra destinados al proyecto se realizará tomando las medidas adecuadas para que no se produzca dispersión de materiales por aire.

Medidas compensatorias establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental:

Son medidas de signo positivo que compensan los impactos inevitables, dado que la nueva clasificación supone la pérdida definitiva de dicho soporte. La ejecución de estas medidas irán vinculadas al desarrollo del proyecto.

Las medidas establecidas para ambas modificaciones se han refundido en las siguientes:

- 1.- Creación de un parque lineal en la margen izquierda del río Jate que comunique con el Paseo Marítimo de La Herradura.
- 2.- Estudio de viabilidad de mejora de los accesos del núcleo La Herradura.
- 3.- Creación de un mirador en la CN-340 que permita la observación de la bahía de La Herradura.
- 4.- Creación de unos itinerarios, adecuados al tránsito a pie o en bicicleta, que recorran la vega del río Jate y localización en los trayectos de unos paneles informativos sobre las características ambientales más sobresalientes del entorno.

8. PROGRAMA DE CONTROL Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL:

El Programa de Control y Seguimiento Ambiental pretende ser un conjunto de disposiciones que garanticen la aplicación de las medidas correctoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración Previa relativa a las "Modificaciones puntuales nº 96 y nº 98 al P.G.O.U. de Almuñécar (La Herradura)", además de controlar la eficacia de dichas medidas en la atenuación de los impactos.

¡Error! Marcador no definido.

Las medidas correctoras y compensatorias propuestas, enfocadas a la corrección de los problemas ambientales derivados de las obras de ejecución de la actuación, se relacionan a continuación:

- **Medidas Correctoras.**

- 1.- Humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de construcción o cualquier otra actuación que genere movimientos de tierras, asegurando que no afecten a las edificaciones próximas.
- 2.- Queda prohibido el cambio de aceites y lubricantes de la maquinaria que se emplee en las obras de urbanización y construcción, así como de cualquier otro tipo de producto o material incluido en el catálogo de Residuos Tóxicos o Peligrosos que establece la ley.
- 3.- Los promotores de la actuación deberán garantizar el control y la recogida de deshechos, escombros y residuos de obra tras las obras de urbanización y edificación. Asimismo deberán trasladar estos residuos a vertederos controlados de inertes.
- 4.- Establecer el trazado, las conexiones, las características y el dimensionamiento de las redes de servicios, abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración con la justificación de su viabilidad, sin que ello suponga problemas a la red establecida.
- 5.- Justificar la existencia de la dotación de agua necesaria para el funcionamiento de la actividad, así como su procedencia y el consiguiente análisis que certifique su aptitud para el consumo humano.
- 6.- Las actividades que generen unos vertidos potencialmente contaminantes (lavandería, aparcamientos en superficie, ...) debido a su caudal o a las características físico-químicas, que impidan el correcto funcionamiento de las estaciones depuradoras deberán prever la implantación de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los parámetros establecidos en la legislación.
- 7.- Establecer los acuerdos correspondientes con el Ayuntamiento para la recogida de los residuos sólidos urbanos en vehículos adaptados para esta función y su traslado a la planta de tratamiento.

8.- Realizar las labores de plantación de la vegetación arbórea y arbustiva con suficiente antelación para que a la finalización de las obras cumpla su función ambiental.

9.- Utilizar especies autóctona en los espacios públicos y zonas verdes, siempre que sea posible se recomienda mantener el arbolado de la parcela como vegetación ornamental.

10.- Ante la elevada superficie dedicada a jardines se recomienda la posibilidad de establecer un sistema separativo de pluviales que permita reutilizar las aguas de lluvia en el riego de setos y jardines y así disminuir la presión sobre los recursos hídricos.

11.- La edificación deberá estar orientada teniendo en cuenta las condiciones climáticas, sol y viento dominantes en la zona.

12.- El tejido edificado debe de utilizar tipologías constructivas que se integran formal y funcionalmente en el entorno además de optimizar los recursos del medio natural.

13.- El tratamiento de fachadas, medianeras, cubiertas, huecos y otros elementos constructivos se debe realizar con materiales constructivos adecuados, colores y otros elementos (jardín, patios, estanques) que puedan ayudar a mejorar el microclima.

14.- Atendiendo al art.44 de la Ley de Costas, los cerramientos situados en el contacto con la zona de dominio público marítimo-terrestre serán diáfanos a partir de 1 metro de altura y con un 50% de huecos, si bien en la mayoría de las zonas se optará por elementos vegetales vivos.

15.- Elaboración del estudio geotécnico con el proyecto de ejecución.

16.- Reforzamiento del cauce, si se dedujera necesario del estudio geotécnico.

17.- Plantación de arbolado perimetral en la zona de aparcamiento, primando las especies vegetales especializadas en el procesamiento de gases pesados.

18.- Utilización de un firme en la zona de aparcamiento que absorba las vibraciones y el ruido.

19.- Especificar en el proyecto de ejecución de las partidas presupuestarias correspondientes a jardinería y arbolado con el proyecto de plantación.

20.- Aplicación de la ordenanza de ruido del Ayuntamiento de Almuñécar y de las normas acústicas de edificación.

21.- Finalización de las obras, antes de solicitar al Ayuntamiento la licencia de apertura.

22.- El transporte de escombros y materiales de obra destinados al proyecto se realizará tomando las medidas adecuadas, cubiertos por lonas i lienzos, para que no se produzca dispersión de partículas de polvo.

- **Compensatorias.**

1,. Creación de un parque lineal en la margen izquierda del río Jate que comunique con el Paseo Marítimo de La Herradura.

2.- Estudio de viabilidad de mejora de los accesos del núcleo La Herradura.

3.- Creación de un mirador en la CN-340 que permita la observación de la bahía de La Herradura.

4.- Creación de unos itinerarios, adecuados al tránsito a pie o en bicicleta, que recorran la vega del río Jate y localización en los trayectos de unos paneles informativos sobre las características ambientales más sobresalientes del entorno.

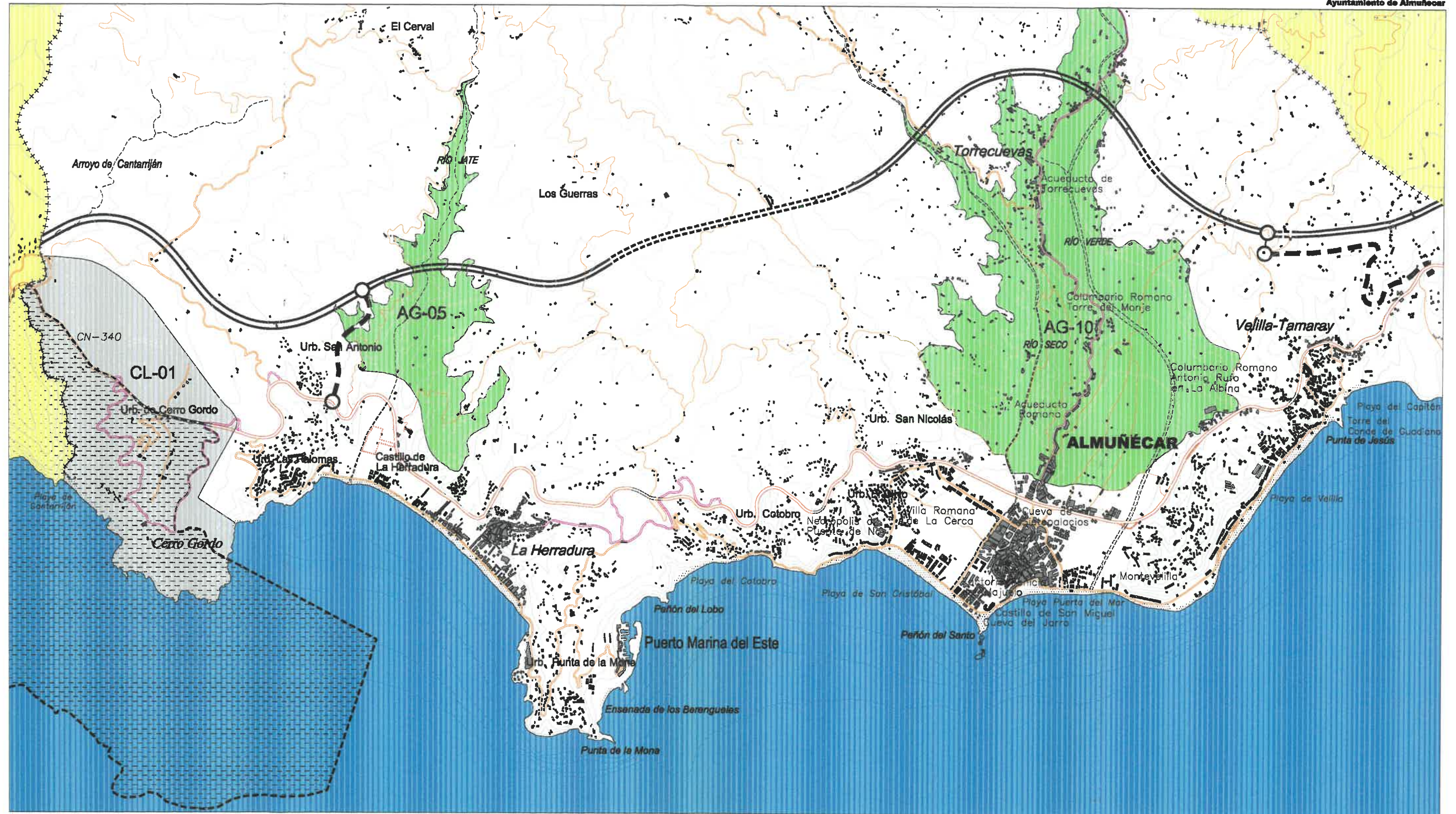
El Ayuntamiento deberá comprobar que la actuación contiene, en proyecto, las medidas ambientales definidas con anterioridad, debidamente presupuestadas y programadas, no siendo posible la concesión de la correspondiente licencia municipal sin este requisito; el certificado de finalización de obras, acta de recepción de la obra o cualquier otro documento que deba expedirse tras la ejecución contendrá mención expresa de que han sido cumplidas en su totalidad.

Técnicos del Ayuntamiento deberán visitar periódicamente las obras para comprobar que:

- Se humectan los materiales productores de polvo.
- No existen vertidos de aceites procedentes de la maquinaria utilizada.
- Los restos de obra, escombros, desechos, etc., son trasladados a puntos de recogida autorizada.
- Se realizan las labores de plantación de la vegetación arbórea y arbustiva con especies autóctonas.
- Se respetan los restos de vegetación existente en la parcela.
- La utilización de cierres diáfanos en la zona de contacto con el dominio público marítimo-terrestre.

Si el Ayuntamiento detectara alguna desviación en la consecución de los objetivos ambientales propuestos deberá comunicar dicha situación a la Delegación de Medio Ambiente para que establezca nuevos mecanismos correctores.





PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO

- Paisajes agrícolas singulares
- AG-05** Vega del río Jate
- AG-10** Vega del río Verde
- Complejos litorales excepcionales
- CL-01** Cerro Gordo

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

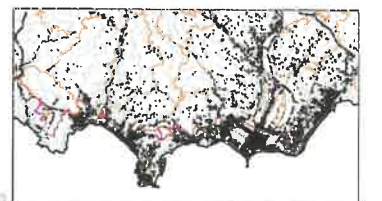
- Paraje natural de los acantilados de cabo Cerro Gordo

RED VIARIA PROYECTADA

- Trazados previstos para las nuevas CN-323 y CN-340
- Acceso propuestos entre las nuevas vías y las existentes
- Ambito de estudio

ESPACIOS PROTEGIDOS

ESCALA 1:30000





Ayuntamiento de Almuñecar



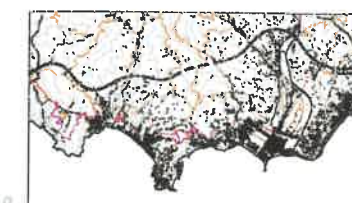
UNIDADES DE PAISAJE

- Areas Urbanas
- Vegas

- Cerro Gordo
- Cerros y Lomas con edificación dispersa

UNIDADES DE PAISAJE

ESCALA 1:30.000





USOS PRIMARIOS DEL SUELO

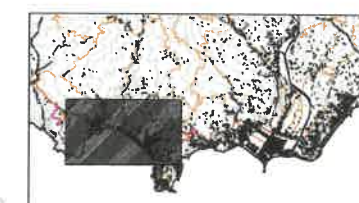
- Urbanos
- Infraestructuras
- Matorral
- Erial

- Matorral denso con arbolado
- Cultivos subtropicales de regadio
- Movimientos de tierras

- Ambito de estudio

USOS PRIMARIOS DEL SUELO

ESCALA 1:10.000





USOS URBANOS

- Residencial
- Dotacional
- Industrial
- Equipamiento Turístico
- Comercial Terciario
- Zonas verdes públicas
- Zonas verdes privadas

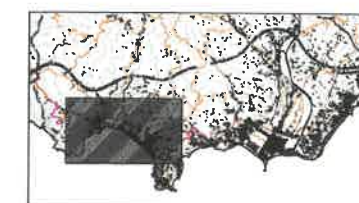
CLASIFICACIÓN DE SUELOS

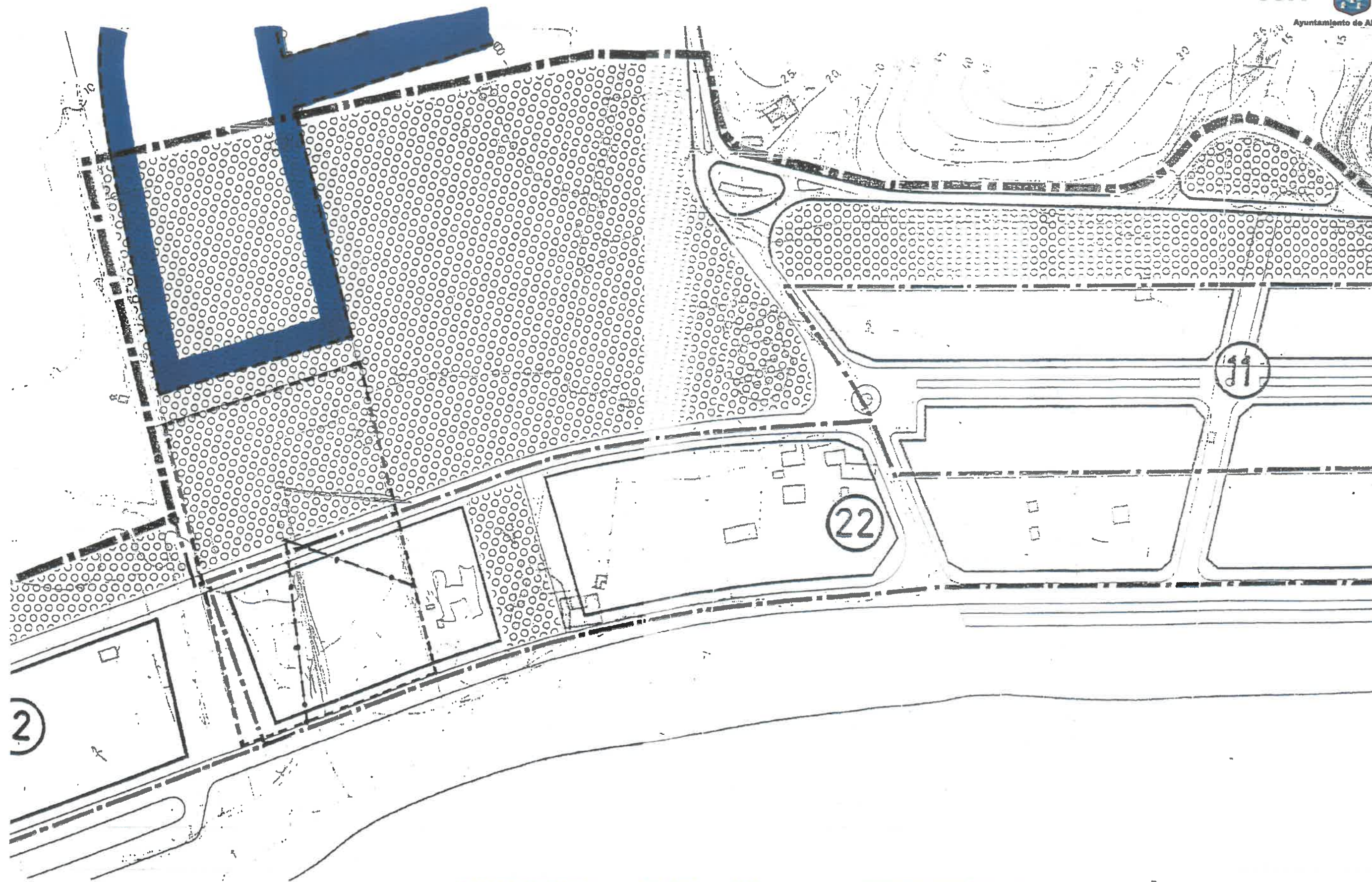
- Suelo urbano
- Suelo urbanizable con plan parcial
- Suelo urbanizable programado
- Suelo urbanizable no programado
- Suelo no urbanizable
- Suelo no urbanizable protegido

Ámbito de estudio

PLANEAMIENTO VIGENTE

ESCALA 1:10.000



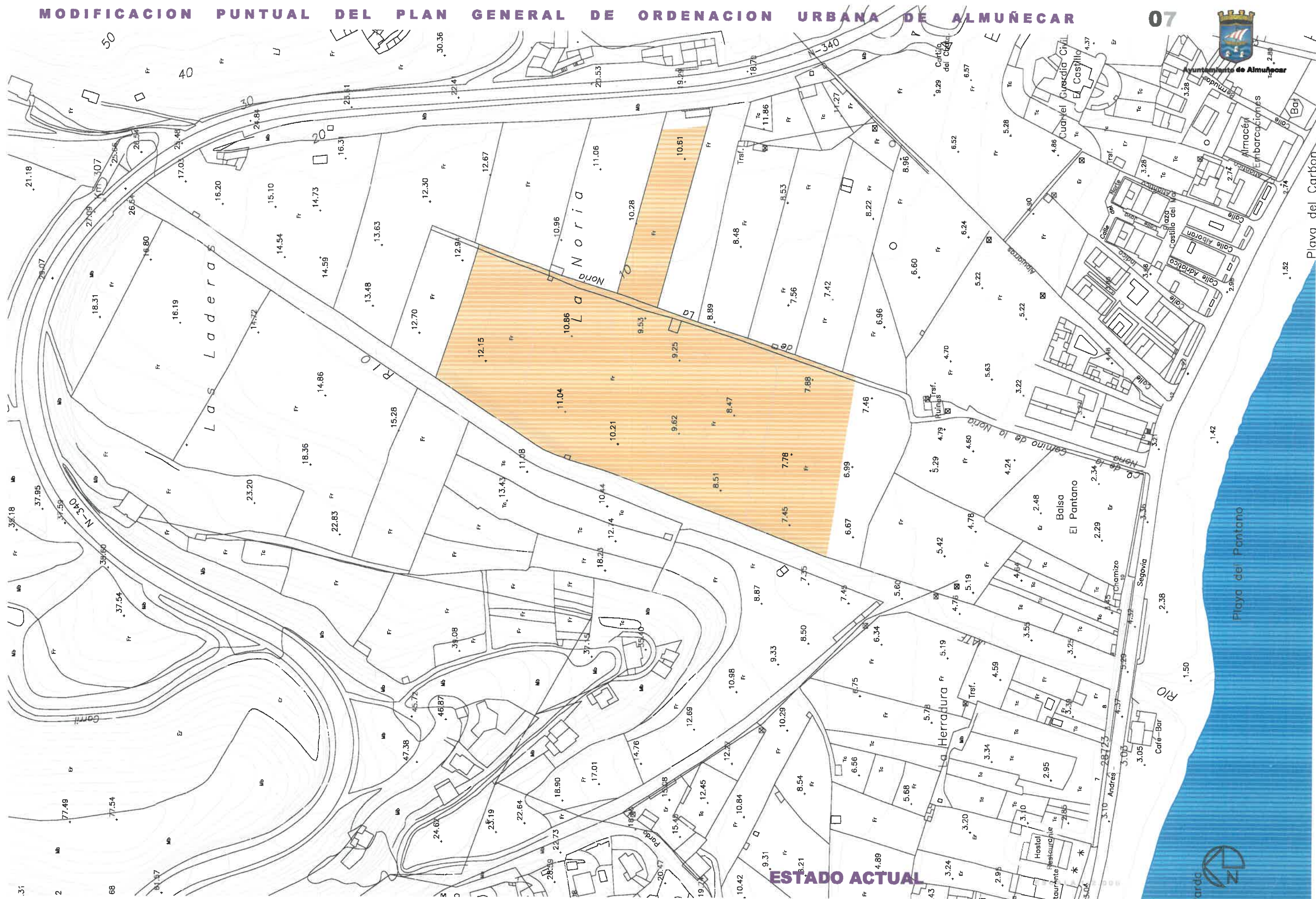


**DETERMINACIONES DEL PLAN COMARCAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA COSTA
DEL SOL ORIENTAL. 1969 / LA HERRADURA Almuñecar PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN**

ESCALA 1:2.000

06

Ayuntamiento de Almuñécar²



09





AYUNTAMIENTO
DE
ALMUÑECAR
(GRANADA)



ANAIS RUIZ SERRANO (1 de 2)
SECRETARIA
Fecha Firma: 02/07/2018
HASH: d00286552f673d8d8c5f3b954487a64

D^a. ANAÍS RUIZ SERRANO, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR.
(Granada).

CERTIFICO: Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día veintiocho de junio de dos mil dieciocho, aparece el acuerdo cuya parte dispositiva es la siguiente:

6º.- Expte. 7234/2017 en relación al cumplimiento del acuerdo de la CPOTU sobre la Modificación Puntual nº98 al PGOU'87 de Almuñécar.-
Se da cuenta del Expte. nº7234/2017 en relación al cumplimiento del acuerdo de la CPOTU sobre la Modificación Puntual nº98 al PGOU'87 de Almuñécar.

Visto el informe emitido por el arquitecto municipal, Eduardo Zurita Povedano de fecha 18 de junio del actual, cuyo tenor literal es el siguiente:

INFORME TÉCNICO

EXPTE. 7234/2017

OBJETO DEL INFORME.

Proceder a la cumplimentación de la Resolución de la Comisión Provincial de Granada de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 1 de marzo de 2007 que aprobaba definitivamente la Modificación Puntual nº 98 del PGOU-87 de Almuñécar.

ANTECEDENTES.

La Modificación Puntual nº 98 alcanza aprobación definitiva por Resolución de la CPOTU de Granada con fecha 1 de marzo de 2007. Afecta a un ámbito situado al norte de la zona correspondiente a la denominada Modificación Puntual nº 96 del PGOU-87 de Almuñécar, y sus terrenos son colindantes por levante con el cauce del Río Jate. Cuenta con una extensión superficial de 29.973 m², que se clasifican como suelo urbanizable sectorizado a desarrollar mediante un Plan Parcial de Ordenación.

En la Resolución de aprobación definitiva por parte de la COPTU de Granada de fecha 1 de marzo de 2007, se señala expresamente:

"PRIMERO. Aprobar definitivamente el mismo por haberse cumplimentado la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15 de abril de 2014, debiendo cumplimentarse los siguientes extremos:

1º- El documento de Modificación Puntual deberá recoger como uso global el Turístico, que se corresponde con el uso hotelero que se pretende implantar. Deberá, así mismo, recoger el parámetro de edificabilidad que para este uso permite la LOUA y efectuar el cálculo de cesiones de terrenos para espacios

TRINIDAD HERRERA LORENTE (2 de 2)
ALCALDESA
Fecha Firma: 02/07/2018
HASH: 17ad1bb43589be70245e46c9058c50fe

libres y equipamientos según lo que para el uso global Turístico establece la citada Ley.

2º- El Plan Parcial que desarrolle y establezca la ordenación pormenorizada del sector deberá recoger las determinaciones y cesiones que establece la LOUA o que establezca la legislación vigente en materia de urbanismo en el momento de su tramitación y de acuerdo con el uso turístico que se propone.

3º- A petición del representante de la Administración del Estado se incluirán en el Plan Parcial que desarrolle estos suelos las determinaciones que sobre la contaminación acústica y Carreteras establece la legislación sectorial vigente."

Hasta la fecha la correspondiente cumplimentación del citado acuerdo de la CPOTU de 1 de marzo de 2007 no se había realizado.

CUMPLIMENTACIÓN DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 98 DEL PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR PARA CUMPLIMENTAR.

Uso global del Sector correspondiente al ámbito de la Modificación Puntual nº 98 del PGOU-87 de Almuñécar.

El uso global será TURÍSTICO.

Edificabilidad global del Sector correspondiente al ámbito de la Modificación Puntual nº 98 del PGOU-87 de Almuñécar.

La edificabilidad global será de 0,3 m²t/m²s.

Cesiones obligatorias y gratuitas del Sector correspondiente al ámbito de la Modificación Puntual nº 98 del PGOU-87 de Almuñécar.

Se cederá obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Almuñécar terrenos correspondientes al 25% de la superficie del Sector 17 del PGOU-87 de Almuñécar correspondiente al ámbito de la Modificación Puntual nº 98 del PGOU-87. Dado que la superficie del ámbito considerada es de 29.973 m²s, se tendría:

1. Cesión dotacional conforme artículo 17.1.2ª.c) de la LOUA: 7.493,25 m²s (25% superficie ámbito)
2. Espacios libres de dominio y uso público: 5.944,60 m²s (20% superficie ámbito)
3. Equipamiento comunitario público: 1.548,65 m²s

Estos valores de superficie se consideran como valores mínimos a contemplar en el Plan Parcial de desarrollo del Sector.

El Plan Parcial de desarrollo del Sector determinará mediante su ordenación pormenorizada la posición definitiva de las cesiones antedichas. En cualquier caso, los espacios libres de dominio y uso público se vincularán a la zona oeste -junto cauce del Río Jate-, y/o norte del ámbito, y el equipamiento público se situará sobre la zona este del ámbito delimitado.

Otras determinaciones del Plan Parcial.

El Plan Parcial de desarrollo del Sector correspondiente al ámbito de la Modificación Puntual nº 98 del PGOU-87 de Almuñécar deberá incluir las determinaciones que sobre contaminación acústica y carreteras establezcan las legislaciones sectoriales vigentes de aplicación en el momento de su aprobación.

PROPUESTA

Procédase a la tramitación oportuna para proceder al cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Granada de Ordenación del Territorio y



Urbanismo de 1 de marzo de 2007 que aprobaba definitivamente la ~~Modificación~~ **APROBADO**
Puntual nº 98 del PGOU-87 de Almuñécar. **PLENO**

Lo que se informa en Almuñécar a la fecha consignada al margen **28 JUN. 2018**

Firmado electrónicamente por
Eduardo Zurita Povedano, arquitecto municipal.

Visto el informe jurídico emitido por la asesora jurídica de Urbanismo, Patricia Alférez Bonilla de fecha 18 de junio del actual, cuyo tenor literal es el siguiente:

INFORME JURÍDICO

ASUNTO.- Cumplimiento del acuerdo de la CPOTU sobre Modificación Puntual nº 98 al PGOU'87.

ANTECEDENTES

I.- Mediante acuerdo de la CPOTU de fecha 1.03.2007 se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 98 al PGOU'87 por haberse cumplimentado la resolución de la CPOTU de fecha 15.04.2004, debiendo cumplimentarse en los siguientes extremos:

"1º- El documento de Modificación Puntual deberá recoger como uso global el Turístico, que se corresponde con el uso hotelero que se pretende implantar. Deberá, así mismo, recoger el parámetro de edificabilidad que para este uso permite la LOUA y efectuar el cálculo de cesiones de terrenos para espacios libres y equipamientos según lo que para el uso global Turístico establece la citada Ley.

2º- El Plan Parcial que desarrolle y establezca la ordenación pormenorizada del sector deberá recoger las determinaciones y cesiones que establece la LOUA o que establezca la legislación vigente en materia de urbanismo en el momento de su tramitación y de acuerdo con el uso turístico que se propone.

3º- A petición del representante de la Administración del Estado se incluirán en el Plan Parcial que desarrolle estos suelos las determinaciones que sobre contaminación acústica y Carreteras establece la legislación sectorial vigente".

II.- Con fecha 3.02.2017 y registro nº 2017-E-RC-1349 D. José Miguel del Campo Ruíz de Almodóvar en nombre y representación de la mercantil FUERTE DE LA HERRADURA S.L. presenta documento que da cumplimiento a los condicionantes del citado acuerdo.

III.- Con fecha 7.08.2017 el Arquitecto Municipal informa que la documentación presentada no resuelve adecuadamente los extremos de la Resolución de la CPOTU, señalando en el aparatado denominado "Análisis y consideraciones de la documentación presentada" las deficiencias a subsanar.

IV.- Con fecha 29.09.2017 y registro nº 2017-E-RC-10625 D. José Miguel del Campo Ruíz de Almodóvar en nombre y representación de la mercantil FUERTE DE LA HERRADURA S.L. presenta nuevo documento subsanando las deficiencias detectadas en el informe técnico notificado.

V.- Con fecha 4.05.2018 el Arquitecto Municipal informa que la nueva documentación presentada propone un cumplimiento adecuado de los extremos de la Resolución de la CPOTU de Granada de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 98 del PGOU'87 de Almuñécar de fecha 1.03.2007 y en consecuencia propone que se proceda a su tramitación oportuna.



CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Respecto a la modificación de los instrumentos de planeamiento el art. 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, dice lo siguiente:

"1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél".

SEGUNDA.- En cuanto a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento el art. 33.1 del citado texto legal, determina que cuando no aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar, de forma motivada, alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.
- b) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.
- c) Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.
- d) Suspender la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por deficiencias sustanciales a subsanar.
- e) Denegar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

En el caso que nos ocupa, en la Resolución de fecha 1.03.2007 la CPOTU opta por aprobar definitivamente la modificación puntual nº 98 al PGOU'87 previamente aprobada por esta Administración con fecha 11.10.2006, sin efectuar reserva para la subsanación de deficiencias o suspender la aprobación parcial de parte del documento presentado, por tanto, de conformidad con lo establecido en el art. 38 de la LOUA procede la remisión del documento presentado por la mercantil FUERTE DE LA HERRADURA S.L. que tiene por



cumplimentada la Resolución de fecha 1.03.2007 a fin de que sea depositado en el registro administrativo correspondiente.

Por todo ello, **SE PROPONE:**

PRIMERO.- Remitir el documento de "Cumplimiento de condicionantes del acuerdo de la CPOTU de fecha 1.03.2007" a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Granada al objeto de que tenga por cumplimentada la Resolución de fecha 1.03.2007 y sea depositado en su registro administrativo correspondiente.

Este es el informe que se emite, salvedad hecha de criterio superior fundado en derecho.

En Almuñécar a
(fecha reseñada al margen)

.....
Vista la propuesta de acuerdo contenida en el Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 22 de junio de 2018, el Ayuntamiento Pleno, por catorce votos a favor de los Concejales de los Grupos Popular, Andalucista y Más-Almuñécar-La Herradura, uno en contra del Grupo Izquierda Unida, y tres abstenciones de los Concejales del Grupo Socialista, acordó:

Remitir el documento de "Cumplimiento de condicionantes del acuerdo de la CPOTU de fecha 1.03.2007" a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Granada al objeto de que tenga por cumplimentada la Resolución de fecha 1.03.2007 y sea depositado en su registro administrativo correspondiente.

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





**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONANTES
DEL ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE
GRANADA, DE 1 DE MARZO DE 2007**

**(EN RELACIÓN A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE DE
CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE LA CPOTU SOBRE LA
MODIFICACIÓN 98 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ALMUÑÉCAR (GRANADA) EN EL ÁMBITO DE CASTILLO DE LA
HERRADURA)**



1. Antecedentes

Con fecha 1 de marzo de 2007, la CPOTU de Granada, acordó aprobar el Expediente de Cumplimiento de la modificación puntual nº 98 del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar.

No obstante, dicha aprobación quedaba condicionada al cumplimiento de algunas determinaciones, las cuales son:

1.- El documento de Modificación Puntual deberá recoger como uso global el Turístico, que se corresponde con el uso hotelero que se pretende implantar. Deberá, así mismo, recoger el parámetro de edificabilidad que para este uso permite la LOUA y efectuar el cálculo de cesiones de terrenos para espacios libres y equipamientos según lo que para el uso global turístico establece la citada Ley.

2.- El Plan Parcial que desarrolle y establezca la ordenación pormenorizada del sector deberá recoger las determinaciones y cesiones que establece la LOUA o que establezca la legislación vigente en materia de urbanismo en el momento de su tramitación y de acuerdo con el uso turístico que se propone.

3.- A petición del representante de la Administración del Estado se incluirá en el Plan Parcial que desarrolle estos suelos las determinaciones que sobre la contaminación acústica y Carreteras establece la legislación sectorial vigente.

El contenido del presente texto (que sustituye al correspondiente del documento presentado en su día) da **cumplimiento** a los condicionantes mencionados en el citado Acuerdo.

2. Determinaciones globales

La Ficha del sector P-17, tendrá las siguientes características y parámetros urbanísticos:

Determinaciones globales

Clasificación: Suelo urbanizable sectorizado
Denominación: Sector P-17
Superficie: 29.973,00 m²s
Edificabilidad global: 0,30 m²t/m²s
Techo máximo 8.991,90 m²t
Uso global: Turístico

Determinaciones de ordenación

Parques y jardines públicos 20% St sector
Total de dotaciones públicas (incluyendo parques y jardines) 25% St sector
Aparcamientos públicos 1 plaza/100 m²t

Determinaciones de gestión

Área de reparto:AR-P.17 (SUS)

Aprovechamiento Medio:0,036 UA/m²s

Sistema de actuación:Compensación

3. Justificación de las determinaciones y criterios que se incorporan

3.1. Uso global y pormenorizado

En adecuación a los usos previstos, se establece como uso global del sector el uso **Turístico**.

Será en el instrumento de desarrollo donde se determinen los usos pormenorizados.

3.2. Estándares de aplicación

Respecto a los estándares aplicables, el acuerdo de la CPOTU relativo a la modificación nº 96 del PGOU de Almuñecar establecía los siguientes criterios respecto al cumplimiento de estándares que, por tratarse de criterios generales, resultan de aplicación en nuestro caso:

“Los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación puntual que se tramita deberán cumplir las determinaciones que para suelo urbanizable establece el Plan General del que proceden, es decir, las determinaciones del Reglamento de Planeamiento y del Plan General vigente.

(...)

Por tanto, será necesario establecer las cesiones dotacionales requeridas por la normativa urbanística en vigor en el momento de aprobación inicial de esta Modificación, o bien las establecidas en el artículo 17 de la LOUA que se entienden más acordes con el uso turístico propuesto en la misma”

De conformidad con dichos criterios se propone la aplicación en el sector de los estándares resultante del artículo 17.1.2ª LOUA. Y, por tanto, el Plan Parcial deberá ajustarse a los siguientes criterios y determinaciones:

- c) *En suelo con uso característico turístico, entre el veinticinco y el treinta por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el veinte por ciento del sector a parques y jardines, y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.*

El EAP-LOUA del PGOU vigente remite expresamente –a efectos de dotaciones mínimas- a las establecidas en el artículo 17 de la LOUA por lo que se deberán cumplir necesariamente las dotaciones mínimas previstas en dicho artículo, que son las siguientes:

Dotaciones locales mínimas a prever en el PPO

Dotaciones públicas totales (mínimo 25% s/. Sup.): 7.493,25 m2s
Parques y jardines (mínimo 20% s/. Sup.): 5.994,60/m2s
Plazas de aparcamiento (mínimo 1 p./100 m2c): 90 plazas



3.3. Área de reparto y aprovechamiento medio

El Plan General establecía –de conformidad a la legislación en su día aplicable– dos áreas de reparto, correspondiendo cada una de ellas a cada uno de los cuatrienios en que se dividía el suelo urbanizable programado a efectos de su gestión urbanística.

La nueva legislación urbanística andaluza no establece la obligación de determinar los cuatrienios de programación, ni la de delimitar áreas de reparto coincidentes con aquellos.

Al contrario, la delimitación del número de áreas de reparto en suelo urbanizable y los criterios de inclusión de los distintos sectores en las mismas es determinación que compete al planeamiento general, el cual dispone de mayor libertad en orden a establecer dichas áreas que la que resultaba de la aplicación de la anterior legislación urbanística.

En efecto, el artículo 58.1.a LOUA establece que el PGOU delimitará:

“Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos”.

En cumplimiento de dicha determinación se establece una única área de reparto (que denominamos AR-P.17) coincidente con el ámbito del sector delimitado en la presente Modificación (sector P.17).

El aprovechamiento medio se calculará en la forma prevista en el PGOU de Almuñecar (modo de cálculo que se ajusta a lo establecido en el artículo 60 LOUA). Tendremos:

Aprovechamiento Medio de la nueva Área de Reparto AR-P.17

De conformidad a lo establecido en el PGOU se adoptan los siguientes coeficientes:

Coeficiente de zona:

Se establece una nueva zona Z.4H (b) a la que corresponde una edificabilidad bruta de 0,30 m2t/m2s. El coeficiente de zona será, según lo establecido en el PGOU, igual a:

$$C_z = 0,30 \text{ UAs /m2t}$$



Coefficiente de sector:

Como coeficiente de sector se adopta:

$C_s = 0,40 \text{ UAs /m}^2\text{t}$ (que refleja las diferencias existentes entre los distintos sectores)

Coefficiente de Homogeneización.

Será el producto del coeficiente de zona por el coeficiente de sector:

$$CH = C_z * C_s = 0,30 * 0,40 = \mathbf{0,12 \text{ UAs/m}^2\text{t}}$$

El Aprovechamiento objetivo del sector (coincidente con el de su área de reparto, ya que esta sólo incluye un único sector) será:

$$\begin{aligned} A(\text{sector}) &= S * \text{Edificabilidad global} * CH = \\ &= 29.973 \text{ m}^2\text{s} * 0,30 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} * 0,12 \text{ Uas/m}^2\text{t} = \mathbf{1.079,03 \text{ UA}} \end{aligned}$$

Y el aprovechamiento medio del área de reparto que se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo por la superficie total del sector, será igual a::

$$\begin{aligned} \mathbf{AM (AR-P.17)} &= \text{Aprov. Sector P-17 / Superficie} = \\ &= 1.079,03 \text{ UA} / 29.973 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{0,036 \text{ UA/m}^2\text{s}} \end{aligned}$$

Se debe cumplir (artículo 60.c LOUA) que:

“Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno”.

Dicha diferencia se cumple en nuestro caso, ya que el AM de la nueva área de reparto no difiere en más del 10 por 100 del aprovechamiento medio de cada uno de los cuatrienios del PGOU. En efecto:

$$\begin{aligned} \text{AM (1º cuatrienio)} &= 0,037 \text{ UA/m}^2\text{s} \\ \text{AM (2º cuatrienio)} &= 0,036 \text{ UA/m}^2\text{s} \\ \mathbf{AM (AR-P.17)} &= \mathbf{0,036 \text{ UA/m}^2\text{s}} \end{aligned}$$

El AM del nuevo sector coincide con el AM del 2º cuatrienio. La diferencia con el AM del 1ª cuatrienio será igual a:

$$\text{Dif (\%)} = (0,037 - 0,036) / 0,036 = \mathbf{2,78\% < 10 \%}$$



4. Objetivos y criterios del Plan Parcial

De conformidad al acuerdo de CPOTU de 1 de marzo de 2007, entre los objetivos y criterios del Plan Parcial que desarrolle el sector, se incluirán los siguientes:

1. El Plan Parcial que desarrolle y establezca la ordenación pormenorizada del presente Sector cumplirá las dotaciones mínimas establecidas en el presente documento, de conformidad a lo establecido en el art. 17 LOUA o que establezca la legislación vigente en materia de urbanismo en el momento de su tramitación y de acuerdo con el uso turístico propuesto.
2. El Plan Parcial que desarrolle y establezca la ordenación pormenorizada del presente Sector incluirá las determinaciones que sobre contaminación acústica y carreteras establezca la legislación sectorial vigente.

La localización de los terrenos de cesión obligatoria contemplados en cumplimiento de las determinaciones de la LOUA para los sectores de uso turístico forma parte de la ordenación pormenorizada del ámbito y, por tanto, dicha localización **no tiene carácter vinculante**, debiendo ser concretada y fijada en el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada del sector (Plan Parcial) tal y como establece la LOUA.

Málaga, a 24 de septiembre de 2017

José Morente