

Avance (borrador urbanístico) del Plan de Reforma Interior “ARI TARAMAY”

UBICACIÓN: Parcelas catastrales afectadas:

0973020VF4607D0001HW - 0973006VF4607D0001DW
1073604VF4617C0001SB

PROMOTOR: Familia Najarro Parra

EQUIPO REDACTOR: LP Urbanismo&Arquitectura



0





ÍNDICE

CONSIDERACIONES PREVIAS.....	2
I. INICIATIVA, OBJETO, ÁMBITO Y PROCEDIMIENTO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR	2
1.1. Iniciativa del Plan de Reforma Interior.....	2
1.3. Objeto y ámbito actuación.....	3
1.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	6
1.4. Régimen jurídico del Plan.....	7
II. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.....	9
2.1. Ámbitos afectados por la afección de aguas.....	9
2.2. Ámbito afectado por la Ley de Carreteras	14
2.3. Ámbito afectado por la Zona de afección por el ruido originado por la carretera N-340.....	16
III. CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN	20
3.1. Antecedentes	20
3.2. Criterios generales para la ordenación	28
3.3. Mejoras de la ordenación.....	29
IV. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN	31
4.1. Descripción de las alternativas	31
4.2. Motivos de la selección de la alternativa elegida	40
4.3. Ordenación propuesta.....	42
ANEXO I.....	52
PLANOS	52



CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento tiene el carácter de Avance del Plan de Reforma Interior “ARI TARAMAY”, siendo su elaboración preceptiva por mandato del artículo 77.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), por estar el mismo sometido a evaluación ambiental estratégica conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental.

A su vez, el Avance tiene la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente, según establece el mismo apartado del citado artículo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 77.1, el Avance describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables planteadas.

2

I. INICIATIVA, OBJETO, ÁMBITO Y PROCEDIMIENTO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

1.1. Iniciativa del Plan de Reforma Interior

Se formula el presente Plan de Reforma Interior “ARI TARAMAY” por encargo de la familia Najarro Parra, actuando como representante Dña. MARÍA PILAR NAJARRO PARRA, con DNI 02876732F y dirección en Calle Salou 3. Madrid 28034, para la el desarrollo del ámbito que comprende una superficie de 4.946,15 m² en suelo urbano. La ordenación correspondiente se desarrollará conforme a las determinaciones de la LISTA, así como del planeamiento vigente del municipio.

Dispone el artículo 75.1 de la LISTA:

“Artículo 75. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.

b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.

c) Redactar y aprobar las Normas Directoras.”

Por tanto, el Ayuntamiento está facultado para la tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación urbanística detallada, como es el caso del presente Plan de Reforma Interior.



1.3. Objeto y ámbito actuación

El único objetivo perseguido es poder tramitar el presente instrumento de ordenación urbanística detallada como instrumento previo necesario para el futuro desarrollo y ejecución del ámbito del Área de Reforma Interior ARI Taramay, para lo que resulta conveniente tener en cuenta la realidad física de esta área. Todo ello con el objeto de desarrollar el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente del municipio de Almuñécar, con fecha de aprobación del 9 de enero de 1987, mediante la ordenación detallada y completa del sector.

De acuerdo con las determinaciones del PGOU la ordenación propuesta tiene por objeto la creación de una oferta racional de suelo urbanizado que permite la edificación de viviendas de modalidad unifamiliar mediante:

- La materialización de la edificabilidad de 840,85 m² de techo máximo edificable, en base al índice de edificabilidad bruta máxima de 0,17 m²t/m²s.
- La definición de 7 viviendas como máximo, según la densidad máxima de viviendas de 14 viv/Ha.

Se pretende, asimismo, con este Plan de Reforma Interior, dar continuidad a la red viaria en el entorno del ámbito que permitirá una mejor estructuración de la malla urbana en la zona de actuación.

Los terrenos objeto de este Plan de Reforma Interior "ARI Taramay", se encuentran en las proximidades de la carretera N-340, al sur de la misma. Sus linderos son:

- Al NORTE limita con un conjunto de vivienda unifamiliares que fueron construidas a finales de los años 70, se trata de viviendas con una superficie construida entre 150 y 250 m², de una y dos plantas de altura.
- Al SUR se localiza una agrupación de 7 un conjunto de viviendas adosadas, que fueron construidas en 1992 y con una superficie de unos 160 m² distribuidos en dos plantas.
- Al ESTE se localiza una vivienda unifamiliar y un bloque de viviendas plurifamiliares de cuatro plantas de altura. Desde este límite se produce la conexión del ámbito con la trama urbana mediante la calle Goya que conecta perpendicularmente con la calle Rambla Caballero, siendo este un eje fundamental que enlaza con la carretera N-340.
- Al OESTE limita con la Rambla Taramay situándose al otro margen de la rambla viviendas unifamiliares en grandes parcelas y con superficies construidas de 200-250 m² y viviendas adosadas con una planta de altura y en torno a los 100 m² construidos.

El ámbito y alcance se circunscribe a varias parcelas catastrales afectadas de forma total o parcial, con referencia catastral tal y como sigue:

Parcela	Finca	Referencia catastral	Superficie (m ²)			
			Catastral	Registral	UA-7	Redelimitación
1	6892	0973020VF4607D0001HW	289,00	293,10		
2	21052	0973006VF4607D0001DW	2.445,00	2.500,00		
3	21048	1073604VF4617C0001SB	2.697,00	2.500,00		

			5.431,00	5.293,10	6.560,00	4946,15
--	--	--	-----------------	-----------------	-----------------	----------------

La Propuesta de Redelimitación aprobada inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local (JGL) en sesión extraordinaria de fecha 17 de julio de 2024 arroja una superficie total de 4.946,15 m², de la cual se desprenden las georreferencias que siguen:

GEORREFERENCIAS	
Propuesta de Redelimitación	
440853.18 4067065.17	440800.55 4067129.63
440852.29 4067066.87	440797.71 4067127.73
440854.42 4067068.08	440800.65 4067123.07
440856.43 4067069.36	440792.07 4067121.76
440858.16 4067070.67	440788.92 4067121.54
440859.81 4067072.25	440788.77 4067116.33
440862.53 4067075.28	440788.46 4067099.27
440862.41 4067075.38	440786.23 4067099.30
440867.79 4067081.40	440780.59 4067102.70
440867.29 4067081.82	440773.23 4067107.84
440866.69 4067081.31	440765.87 4067112.99
440864.83 4067079.90	440765.01 4067110.41
440863.85 4067079.26	440763.22 4067104.07
440859.17 4067076.70	440759.16 4067089.89
440857.85 4067076.16	440759.44 4067089.51
440855.41 4067075.17	440759.28 4067089.37
440852.66 4067074.03	440762.53 4067085.52
440847.66 4067072.14	440775.68 4067069.97
440842.66 4067070.55	440778.09 4067067.35
440833.70 4067068.23	440784.04 4067060.46
440828.66 4067067.09	440792.82 4067050.18
440824.91 4067066.46	440801.23 4067040.34
440820.64 4067065.78	440808.86 4067031.52
440818.39 4067073.80	440810.57 4067033.85
440817.74 4067076.30	440829.56 4067028.76
440817.20 4067078.43	440839.64 4067026.06
440815.32 4067085.73	440839.68 4067026.23
440813.00 4067095.13	440842.29 4067025.59
440811.68 4067099.93	440862.23 4067031.55
440809.36 4067108.68	440870.75 4067034.04
440807.68 4067115.06	440865.11 4067043.78
440805.33 4067123.63	440858.95 4067055.01
440804.24 4067127.64	440853.31 4067065.24
440802.36 4067130.34	440853.18 4067065.17



1.3.1. Características físicas del ámbito de actuación

En cuanto a la delimitación del ámbito de actuación, esta ha sido definida conforme a la Disposición transitoria segunda de la LISTA que establece que *podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano, aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66*, para lo que se ha estudiado la definida por el planeamiento vigente y en tramitación, la realidad física resultado de la evolución de la trama urbana desde la aprobación del PGOU de 1987.

Esta delimitación ha sido recogida en el documento PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO ARI TARAMAY.

La redelimitación propuesta responde a varios factores:

- El cauce de la Rambla de Taramay tiene definido un Dominio Público Hidráulico y por tanto tiene que quedar fuera del ámbito de la UA 7.
- La realidad física en el ámbito y en el entorno no permite la ejecución de la prolongación de la calle Pintor Bonilla tal y como está previsto en el planeamiento. La parcela catastral 0973020VF4607D0001HW que se encuentra fuera de la delimitación de la UA 7 presenta un volumen construido de unos 25 m² cuya ejecución se ha producido sin tener en cuenta esta conexión viaria. Todo ello imposibilita la creación de un vial dentro de la unidad de actuación en continuidad con esta calle. Por otro lado, todo este viario está proyectado en el PGOU de 1987 como un vial con una sección de 7 metros, sin embargo, en la actualidad presenta una sección variable que va de los casi 6 metros al inicio de la calle a los 4,25 y 4,40 en la zona próxima a la parcela anteriormente referida (0973020VF4607D0001HW).
- Existen además varias realidades sobrevenidas conforme al estado físico actual del ámbito en sus límites norte y sur. Se localizan dos parcelas que ya cuentan con las condiciones de suelo urbano y disponen de todas las infraestructuras necesarias. Además, estas parcelas ya han sido edificadas. Se trata de las parcelas catastrales 0973004VF4607D0001KW y 1073606VF4617C0001UB.

A continuación, se recoge en una tabla las determinaciones urbanísticas para el ARI conforme a lo que se establecía para el ámbito UA 7:

	UA 7	ARI Taramay
Superficie	6.560 m ² s	4.946 m ² s
Uso	Residencial	Residencial
Edificabilidad parcela neta	0,25 m ² s/ m ² t	
Coefficiente de Edificabilidad	0,17 m ² t/m ² s	0,17 m ² t/m ² s
Superficie suelo neto	4.500 m ² s	-
Edificabilidad total	1.125,00 m ² t	841 m ² t
Densidad	14 viv/Ha	14 viv/Ha
Nº de viviendas	9	7
Suelo público cesiones (Viales)	1.677 m ² s	607 m ² s
Suelo privado comunitario	383 m ² s	289 m ² s



En cuanto a las cesiones, estas se ven mínimamente alteradas. Como resultado de la disminución de la superficie del ámbito, el número de viviendas resultantes también baja. En consecuencia, lo hacen las cesiones marcadas por la ficha de la Unidad de Actuación, conforme al PGOU de 1987.

Esta alternativa mantiene las determinaciones establecidas en cuanto a densidad y edificabilidad y da cumplimiento a las reservas de suelo privado comunitario y de viario público.

La finca tiene una dimensión máxima de 105 metros en dirección norte-sur y de 112 metros en dirección este-oeste, y está atravesado en por dos caminos que marcan la continuidad viaria ya existente en el entorno. El borde sureste se encuentra limitado por la rambla Taramay, que da nombre al sector.

El terreno tiene forma regular y presenta dos zonas diferenciadas en cuanto a la topografía. La zona norte tiene una pendiente algo más pronunciada con cotas que van de los 15 a los 19 metros, mientras que la zona sur es un espacio abanclado definidos en tres niveles que va descendiendo hacia la rambla y las edificaciones colindantes y cuyos desniveles van de los 11 a los 16 metros.

La cota máxima de la finca se encuentra al norte (+18,80 m.) y la mínima en su extremo sur (+10,80 m) con una pendiente media en este sentido del 8,5%. En el eje este-oeste la pendiente media es del 3% y desciende hacia el este.

La topografía y forma regular, su situación en un entorno urbano consolidado, la orientación, el soleamiento y las vistas hacen que el sector presente unas características muy buenas para su desarrollo.

1.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.4.1. Usos y edificaciones

En la zona sur del sector, desde el acceso de la calle Goya se localizan unas ruinas de una antigua construcción. El resto del ámbito de actuación cuenta con algunos elementos arbóreos.

1.4.2.- Infraestructuras existentes

A) viario

El sector se encuentra perfectamente conectado a la N-340 que dista 300 metros de él, con la que se comunica a través de la calle Rambla del Caballero que se sitúa perpendicularmente a la calle Goya que da acceso al ámbito.

En la actualidad el ámbito cuenta únicamente con un acceso rodado desde la mencionada calle Goya, pudiendo establecerse tras el desarrollo del sector la conexión con la calle Pintor Bonillo, lo que además permitirá darle una mayor conexión a la red viaria.

B) Infraestructura de abastecimiento de agua

La zona se encuentra abastecida por el depósito de Taramay, de 2.000m³, situado al noreste del ámbito y cuya red principal de distribución, de fibrocemento y \varnothing 300, discurre por la calle Rambla Caballero. A los límites del ámbito llega diferentes redes de distribución pública desde calle Goya, calle Pintor Bonillo y calle Rambla de Taramay.

C) Infraestructura de saneamiento

En cuanto a las infraestructuras de saneamiento, la red pública de evacuación por gravedad de aguas residuales, discurre por las calles Rambla Caballero (próxima al ámbito) y Rambla de Taramay (que conforma el borde suroeste del sector).

D) Infraestructura eléctrica de alta tensión

La subestación de Torrecuevas está situada al noroeste del ARI. Las líneas de media tensión de 20KV discurren al sur del ámbito por el camino de la Galera. Por otro lado, por los límites noroeste y suroeste discurre una línea (aérea) de baja tensión.

E) Telecomunicaciones

El sector se encuentra atravesado por una línea (aérea) de telefonía, que lo atraviesa en dirección este-oeste desde la calle Goya.

1.4. Régimen jurídico del Plan

Conforme a los artículos 24 y 29 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), la **actuación de transformación urbanística** que se quiere llevar a cabo se corresponde con una **actuación de reforma interior**, puesto que se trata de un vacío en suelo urbano que no cuenta con ordenación detallada.

El instrumento de ordenación urbanística que ha de delimitar y establecer la ordenación detallada de la actuación es un **Plan de Reforma Interior**, por tratarse de una actuación de reforma interior en suelo urbano (artículo 68 de la LISTA).

De acuerdo con el citado artículo 29 de la LISTA, en su apartado 4, estas actuaciones de reforma interior pueden estar delimitadas por el Plan de Ordenación Urbana, o por el propio Plan de Reforma Interior que ha de delimitar y establecer la ordenación detallada de la actuación.

En cuanto a la **delimitación** del Plan de Reforma Interior se hacen las siguientes consideraciones:

- El artículo 43.2 del Reglamento de la LISTA establece que *las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación, Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación requieren de la aprobación de una propuesta de delimitación previa.*
- El ámbito de actuación es el definido en el documento de **"PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO ARI TARAMAY"**. Para definir la delimitación del ámbito se han tenido en cuenta los antecedentes del planeamiento general vigente y en tramitación, así como la legislación sectorial y la realidad física existente.
- El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de 1987 establecía una unidad de actuación urbanística en esta zona denominada UA 7, la cual ocupa parte del DPH de la rambla de Taramay. Además, debido al tiempo transcurrido desde la aprobación del PGOU de 1987 esta delimitación no se ajusta a la realidad física actual. Esta situación plantea la necesidad de redefinir los límites de la actuación.



Para la redelimitación y desarrollo del área de reforma interior mediante su correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, Plan de Reforma Interior, se ha de tener en cuenta lo recogido en el artículo 91.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Reglamento de la LISTA), por lo que los Planes de Reforma Interior tienen que respetar las determinaciones establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana.

El planeamiento general vigente en el municipio de Almuñécar es la Revisión y adaptación de Plan General de Ordenación Urbanística aprobado el 9 de enero de 1987 y el PGOU Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de 1987 aprobado el 1 de diciembre de 2009. Por lo que el Plan de Reforma Interior, además de definir las determinaciones de ordenación detallada que le corresponden conforme al artículo 90.2 del Reglamento de la LISTA, contendrá también las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente, de modo que las determinaciones contenidas en el Plan no pueden contradecir las del planeamiento general vigente.



II. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

A continuación, se recogen las distintas legislaciones que tienen incidencia territorial y afectan al ámbito del ARI.

2.1. Ámbitos afectados por la afección de aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Artículo 2. Definición de dominio público hidráulico.

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

- a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.*
- b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.*
- c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.*
- d) Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.*
- e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar una vez que, fuera de la planta de producción, se incorporen a cualquiera de los elementos señalados en los apartados anteriores.*

Artículo 6. Definición de riberas.

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.*
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.*

2. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de ambas zonas en la forma que reglamentariamente se determine.

Artículo 11. Las zonas inundables.

1. Los terrenos que puedan resultar inundados durante las crecidas no ordinarias de los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos, conservarán la calificación jurídica y la titularidad dominical que tuvieren.

2. Los Organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo y, en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.



3. El Gobierno, por Real Decreto, podrá establecer las limitaciones en el uso de las zonas inundables que estime necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Los Consejos de Gobierno de las Comunidades Autónomas podrán establecer, además, normas complementarias de dicha regulación.

Artículo 12. El dominio público de los acuíferos.

El dominio público de los acuíferos o formaciones geológicas por las que circulan aguas subterráneas, se entiende sin perjuicio de que el propietario del fondo pueda realizar cualquier obra que no tenga por finalidad la extracción o aprovechamiento del agua, ni perturbe su régimen ni deteriore su calidad, con la salvedad prevista en el apartado 2 del artículo 54.

Artículo 54. Usos privativos por disposición legal.

1. El propietario de una finca puede aprovechar las aguas pluviales que discurran por ella y las estancadas, dentro de sus linderos, sin más limitaciones que las establecidas en la presente Ley y las que se deriven del respeto a los derechos de tercero y de la prohibición del abuso del derecho.

2. En las condiciones que reglamentariamente se establezcan, se podrán utilizar en un predio aguas procedentes de manantiales situados en su interior y aprovechar en él aguas subterráneas, cuando el volumen total anual no sobrepase los 7.000 metros cúbicos. En los acuíferos que hayan sido declarados como sobreexplotados, o en riesgo de estarlo, no podrán realizarse nuevas obras de las amparadas por este apartado sin la correspondiente autorización.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

Artículo 6.

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

2. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.

b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

3. La regulación de dichas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

4. En las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse la anchura de dichas zonas en la forma que se determina en este Reglamento.



Artículo 7.

1. La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes:

- a) Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- b) Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- c) Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

2. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca.

3. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

Artículo 9.

1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

...”

En las “Recomendaciones sobre el contenido mínimo en materia de aguas de los planeamientos urbanísticos y de los actos y ordenanzas de las entidades locales” de la Junta de Andalucía se recoge en referencia a los usos permitidos en la zona de policía:

“Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua. A la petición de autorización se acompañará plano de planta que incluya la construcción y las márgenes del cauce, con perfiles transversales, al menos, uno por el punto de emplazamiento de la construcción más próximo al cauce, en el que quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios. Si la citada documentación se incorpora al documento de planeamiento, la Administración Hidráulica Andaluza podrá autorizar la actuación en el informe en materia de aguas.”

Artículo 14.

1. Se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios

geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión. Estas zonas se declararán en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen.

2. Los organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo, y en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables.

De igual manera los organismos de cuenca trasladarán al Catastro inmobiliario así como a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo los deslindes aprobados definitivamente, o las delimitaciones de los mismos basadas en los estudios realizados, así como de las zonas de servidumbre y policía, al objeto de que sean incorporados en el catastro y tenidos en cuenta en el ejercicio de sus potestades sobre ordenación del territorio y planificación urbanística, o en la ejecución del planeamiento ya aprobado.

3. El conjunto de estudios de inundabilidad realizados por el Ministerio de Medio Ambiente y sus organismos de cuenca configurarán el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, que deberá desarrollarse en colaboración con las correspondientes comunidades autónoma, y, en su caso, con las administraciones locales afectadas. En esta cartografía, además de la zona inundable, se incluirá de forma preceptiva la delimitación de los cauces públicos y de las zonas de servidumbre y policía, incluyendo las vías de flujo preferente.

La información contenida en el Sistema Nacional de Cartografía de las Zonas Inundables estará a disposición de los órganos de la Administración estatal, autonómica y local.

Se dará publicidad al Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables de conformidad con lo dispuesto en la Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

En las “Recomendaciones sobre el contenido mínimo en materia de aguas de los planeamientos urbanísticos y de los actos y ordenanzas de las entidades locales” de la Junta de Andalucía se recoge en referencia a las zonas inundables:

“Las zonas inundables, una vez excluidos el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, podrán computar como aprovechamiento urbanístico.

Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Quedarán prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.

Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en zona no inundable. En caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgo de inundación, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las infraestructuras necesarias para su defensa.



Las zonas inundables deberán ser consideradas en el planeamiento como elementos de transición entre el medio natural y urbano, asignándoles unos usos que sean compatibles con la evacuación de avenida y con el disfrute por los ciudadanos del medio ambiente hídrico.”

Como ya se ha indicado anteriormente, por el límite oeste del ámbito del Plan discurre el cauce de la Rambla Taramay y al este, a escasos metros se encuentra el cauce de la Rambla Caballero. Por tanto, se ve afectado por la zona de servidumbre, inundabilidad y zona de policía definida en la Ley de Aguas de ambos cauces.

Como ya se ha indicado anteriormente, por el límite oeste del ámbito del Plan discurre el cauce de la Rambla Taramay y al este, a escasos metros, se encuentra el cauce de la Rambla Caballero. Por tanto, se ve afectado por la zona de servidumbre, inundabilidad y zona de policía definida en la Ley de Aguas de ambos cauces. En el siguiente plano se recoge la propuesta de deslinde basada en el “Estudio de soluciones para la defensa contra inundaciones de zonas urbanas consolidadas en el Término Municipal de Almuñécar (Granada)” de SENER INGENIERÍA Y SISTEMAS S.A y el “Estudio Hidrológico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral de Granada de la demarcación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas”

El “Estudio de soluciones para la defensa contra inundaciones de zonas urbanas consolidadas en el Término Municipal de Almuñécar (Granada)” ha sido redactado por SENER INGENIERÍA Y SISTEMAS S.A. por encargo de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. En este trabajo se realiza un estudio hidráulico hidrológico de la Rambla Caballero en su tramo urbano que incluye también el tramo urbano de la Rambla Taramay como afluente del primero. Además, una vez establecido el objetivo de protección (T=500 años) y conocida la naturaleza de la inundación asociada, se procede al diseño de las obras de defensa que presentan una mayor racionalidad técnica e integración en el medio físico receptor.

El Estudio de soluciones para la defensa contra inundaciones de zonas urbanas consolidadas en el Término Municipal de Almuñécar propone como solución el soterrado de ambos cuces con una sección rectangular de anchura variable. Además, propone el recrecimiento de los muros de la antigua canalización del tramo de la Rambla Taramay en la zona norte de la ARI, entre otras acciones.





Planta de la solución propuesta para la Rambla Caballero y Rambla Taramay. Fuente: Estudio de soluciones para la defensa contra inundaciones de zonas urbanas consolidadas en el Término Municipal de Almuñécar (Granada) SENER INGENIERÍA Y SISTEMAS S.A

2.2. Ámbito afectado por la Ley de Carreteras

- Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, que regula el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía, determinando su titularidad y estableciendo los procesos de planificación, proyección, construcción, financiación, conservación y explotación del mismo, así como las normas, sobre su uso, protección y defensa.

“Las protecciones de las carreteras se establecen en cuatro zonas, regulándose para cada una de ellas obras, actividades y usos. La zonificación anteriormente referida es la siguiente:

- Zona de dominio público constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura en autopistas y vías rápidas, y de 3 metros en el resto de las carreteras.

- Zona de servidumbre correspondiente a dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, medidas sobre las citadas aristas.

- Zona de afección constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas exteriores a las aristas de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas; Línea límite de edificación a ambos lados de

las carreteras desde la cual, y hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 25 metros en el resto.”

Para los caminos agrícolas y aquellas vías que destinadas al tránsito no se encuentren incluidas en las categorías definidas en la red de carreteras, establece que cuando por razones especiales se estime necesaria la protección de determinados caminos de servicio y vías de titularidad pública, la Consejería competente en materia de carreteras podrá dictar las disposiciones necesarias para la aplicación de los mismos de las normas sobre uso y defensa de las carreteras en ellas contenidas.

En las proximidades del ámbito discurre la N-340 recogida en el Anexo II Catálogo de la Red de Carreteras del Estado de la Ley 37/2015, situada al norte del Plan de Reforma Interior, no viéndose éste afectado por sus zonas de dominio público y protección.

La Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras que regula ordenación y gestión de la Red de Carreteras del Estado y sus correspondientes zonas de dominio público y protección en sus artículos 29 a 33.

Artículo 29. Zona de dominio público.

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

...

Artículo 31. Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

...

Artículo 32. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones,



medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

...

Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

16

2.3. **Ámbito afectado por la Zona de afección por el ruido originado por la carretera N-340**

La Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del consejo sobre evaluación y gestión del ruido ambiental estableció la siguiente definición de **mapa estratégico de ruido**:

“Mapa diseñado para poder evaluar globalmente la exposición al ruido en una zona determinada, debido a la existencia de distintas fuentes de ruido, o para poder realizar predicciones globales para dicha zona.”

El Ministerio de Fomento en el 2013 elaboró los Mapas Estratégicos de Ruido de la N-340 que incluye para cada Unidad de Mapa Estratégico los mapas correspondientes a los siguientes índices:

Lden = nivel sonoro día-tarde-noche

Ld = nivel sonoro equivalente del periodo día

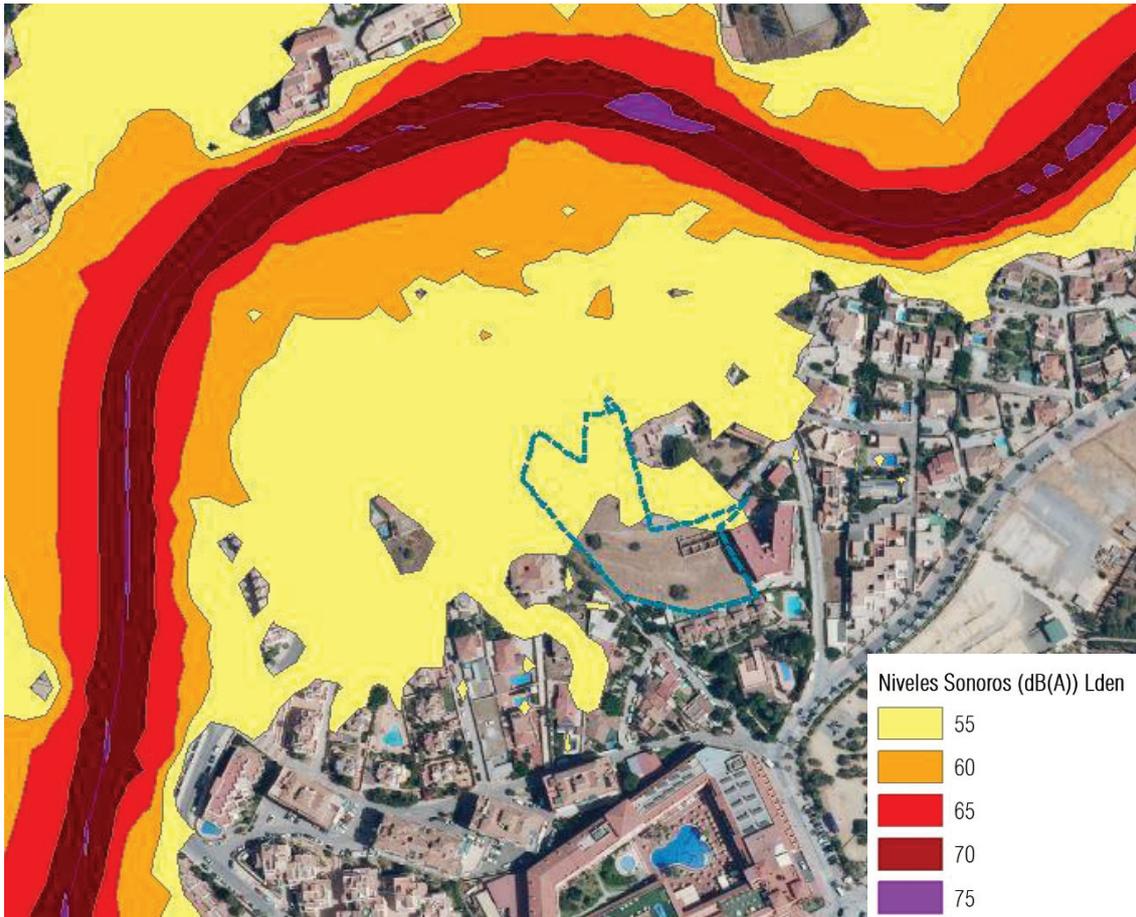
Le = nivel sonoro equivalente del periodo tarde

Ln = nivel sonoro equivalente del periodo noche

Incluye además un mapa específico denominado **Mapa de Zona de Afección**, que contiene datos sobre superficies, viviendas y población afectada por distintos niveles de **Lden**.

El ámbito del PRI ARI Taramay se ve afectado por la Zona de Afección con servidumbre acústica de la N-340, como se recoge en las figuras siguientes. Durante el día, la zona norte del ámbito se ve afectado por niveles sonoros entre 55-59 dB(A), en cambio, durante la noche el ámbito no se ve afectado por el ruido que genera la nacional.





Detalle Mapa de Zona de Afección que afecta PRI del ARI Taramay elaboración propia. Fuente: Mapas Estratégicos de Ruido de la red de carreteras del estado. Segunda fase. Ministerio de Fomento.

Fuente: Mapas Estratégicos de Ruido de la red de carreteras del estado. Segunda fase. Ministerio de Fomento.

Los artículos 8 y 9 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, recogen:

“Artículo 8. Delimitación de zonas de servidumbre acústica.

Las zonas de servidumbre acústica se delimitarán por la administración competente para la aprobación de mapas de ruido de infraestructuras, mediante la aplicación de los criterios técnicos siguientes:

a) Se elaborará y aprobará el mapa de ruido de la infraestructura de acuerdo con las especificaciones siguientes:

1.º Se evaluarán los niveles sonoros producidos por la infraestructura utilizando los índices de ruido L_d , L_e y L_n , tal como se definen en el anexo I del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre.

2.º Para la evaluación de los índices de ruido anteriores se aplicará el correspondiente método de evaluación tal como se describe en el anexo IV.

3.º El método de evaluación de los índices de ruido por medición solo podrá utilizarse cuando no se prevean cambios significativos de las condiciones de funcionamiento de la infraestructura, registradas en el momento en que se efectúe la delimitación, que modifiquen la zona de afección.

4.º Para el cálculo de la emisión acústica se considera la situación, actual o prevista a futuro, de funcionamiento de la infraestructura, que origine la mayor afección acústica en su entorno.

5.º Para cada uno de los índices de ruido se calcularán las curvas de nivel de ruido correspondientes a los valores límite que figuran en la tabla A1, del anexo III.

6.º Para el cálculo de las curvas de nivel de ruido se tendrá en cuenta la situación de los receptores más expuestos al ruido. El cálculo se referenciará con carácter general a 4 m de altura sobre el nivel del suelo.

7.º Representación gráfica de las curvas de nivel de ruido calculadas de acuerdo con el apartado anterior.

b) La zona de servidumbre acústica comprenderá el territorio incluido en el entorno de la infraestructura delimitado por la curva de nivel del índice acústico que, representando el nivel sonoro generado por esta, esté más alejada de la infraestructura, correspondiente al valor límite del área acústica del tipo a), sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, que figura en la tabla A1, del anexo III.

Artículo 9. Delimitación de las zonas de servidumbre acústica en los mapas de ruido.

Las zonas de servidumbre acústica, establecidas por aplicación de los criterios del artículo anterior se delimitarán en los mapas de ruido elaborados por las administraciones competentes en la elaboración de los mismos.

Asimismo, estas zonas se incluirán en los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico de los nuevos desarrollos urbanísticos.”

“...

2. Con el fin de conseguir la efectividad de las servidumbres acústicas, los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico que ordenen físicamente ámbitos afectados por las mismas deberán ser remitidos con anterioridad a su aprobación inicial revisión o modificación sustancial, al órgano sustantivo competente de la infraestructura, para que emita informe preceptivo. Esta regla será aplicable tanto a los nuevos instrumentos como a las modificaciones y revisiones de los ya existentes.

...”

En los puntos 1 y 2 del artículo 14. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas:

“1. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

a) Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la tabla A, del anexo II, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

En estas áreas acústicas las administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 25.3 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

b) En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación.

2. Para el resto de las áreas urbanizadas se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.

...”

En el ámbito se establecerán como objetivo de calidad acústica para ruido, la no superación de los 60 (dBA) durante el día y 50 (dBA) durante la noche, nivel de confort acústico necesario para el descanso y la comunicación.



III. CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN

3.1. Antecedentes

A continuación, se definen las circunstancias y normativas que inciden sobre la futura ordenación y que van a determinar los criterios de ordenación:

1. La topografía del ámbito, donde la zona norte se dispone en una suave pendiente continua y la zona sur se estructura en varias zonas abancaladas.
2. La existencia de la rambla Taramay, que impide la conexión viaria desde el límite oeste.
3. La obligatoriedad de conectar el área con los viales:
Calle Goya
Calle Pintor Bonillo
4. La obligatoriedad impuesta por el PGOU de 1987, a través de la ficha de la unidad de actuación UA 7, de ceder un suelo privado para uso comunitario.
5. Para las condiciones de diseño y urbanización de los viales, se ha tenido en cuenta la normativa del planeamiento general vigente.
6. Determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante **LISTA**.
7. Determinaciones del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en adelante **Reglamento**.

20

Condiciones de diseño y urbanización de los viales conforme a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar de 1987

En cuanto a lo recogido en el PGOU del 87 las normas técnicas de urbanización están recogidas en la norma N.4.7. En lo relativo al tipo de vías y las zonas de aparcamiento, recoge:

N.4.7.1. Tipos de vías: Seguiremos los tipos de vías que están marcados en los planos de detalle de los polígonos, cuyas secciones son las existentes.

En aquellos casos en los que no se fija en ancho del vial, este tendrá un mínimo de 5 m.

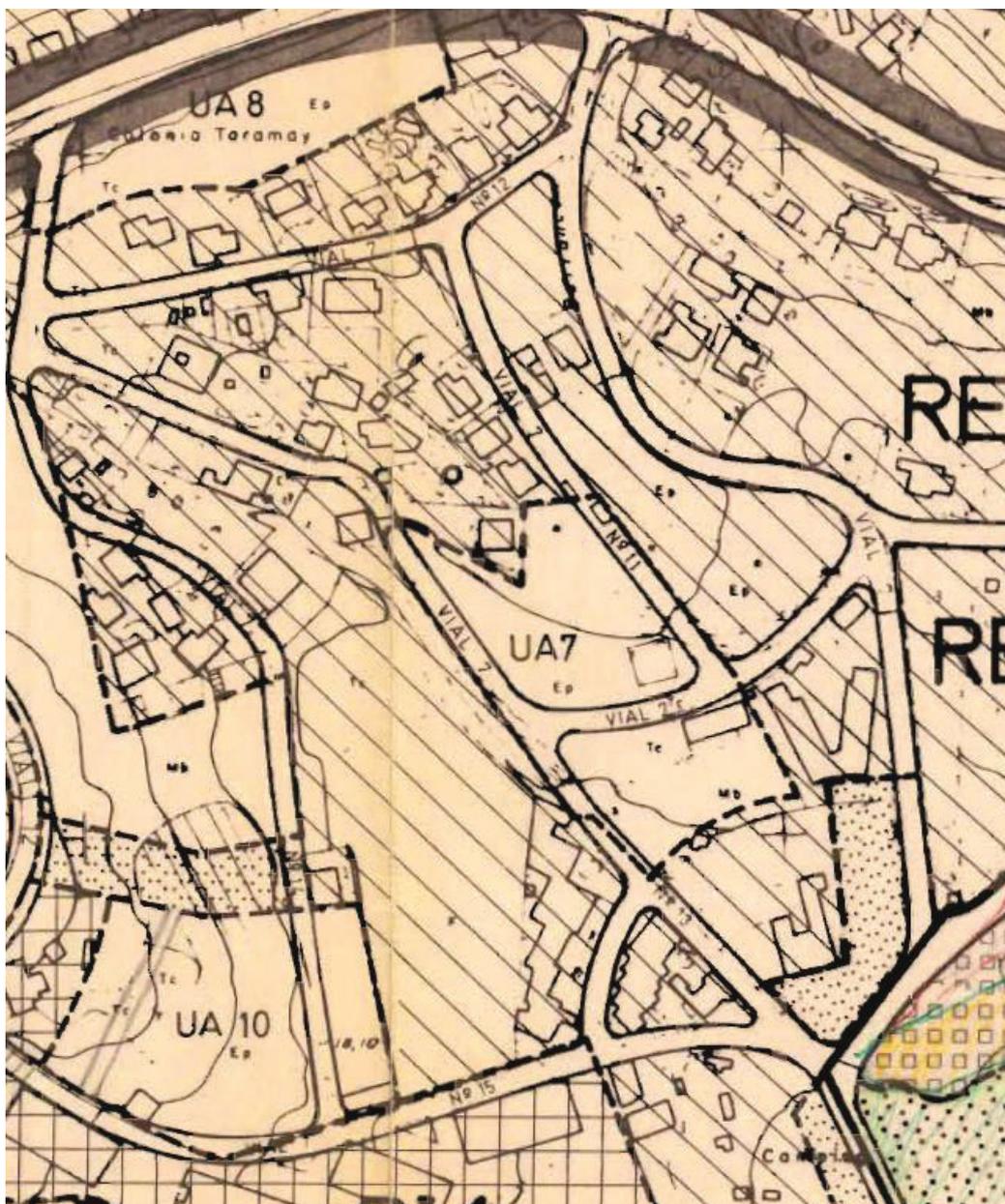
Cuando sea necesario proceder a la apertura de viales no grafiados en el plan se redactará un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización.

N.4.7.2. Aparcamientos. El tamaño de las celdillas para automóviles será de 5,00 x 2,5 m como mínimo. La superficie mínima por plaza en todos los casos se atenderá a lo preceptuado en el Reglamento de Planeamiento.

Por otro lado, en la hoja 16 de los planos de “ORDENACIÓN GENERAL” aparecen recogidas las secciones de los viales del área de actuación del ARI, así como de los viales que en ella confluyen. Los viales recogidos tienen una sección de 7 m, si bien el vial nº 13 que se corresponde con la rambla Taramay no se va a ejecutar puesto que el trazado propuesto coincide con el DPH de dicha



rambla y en consecuencia tampoco se ejecuta el vial como prolongación de la calle Goya hasta su conexión con el vial nº 13.



Detalle del plano de ORDENACIÓN GENERAL de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar de 1987

Determinaciones de la LISTA

Artículo 30. Deberes de las actuaciones de reforma interior.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes:

- a) *Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en las*



actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta un mínimo del cinco por ciento justificadamente en los casos en que se establezca reglamentariamente.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente o, en su defecto, en la forma que determine el Ayuntamiento.

d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Urbanística.

Artículo 61. Criterios para la ordenación urbanística.

...

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

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

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

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

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

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

f) En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de nueva urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los suelos que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

...

4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos.

Con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía, se destinará a zonas verdes como mínimo un diez por ciento de la superficie de los ámbitos en los que se delimite una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización o de reforma interior. Reglamentariamente podrá modularse este porcentaje para determinados municipios en un porcentaje superior o inferior en función de las características territoriales y naturales en los que se ubican y para determinadas actuaciones de reforma interior en las que no resulte posible la localización de la reserva o la misma no tenga entidad suficiente para integrarse en la red de espacios libres del municipio.

5. En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Asimismo, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el

ámbito de ordenación correspondiente. Para este supuesto, reglamentariamente, se establecerán los casos en que pueda sustituirse por mayores cesiones de suelo al Ayuntamiento.

6. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán destinar el subsuelo de las dotaciones públicas de los municipios a usos lucrativos privados, aparcamientos u otro tipo de dotaciones privadas siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio y se garantice la protección del bien de dominio público en su integridad, así como la correcta funcionalidad y mantenimiento del uso o servicio público implantado en la superficie.

A tal fin, podrán utilizarse, en su caso, fórmulas de colaboración público-privadas, pudiendo además desafectarse el subsuelo de conformidad con lo previsto en la normativa patrimonial que resulte de aplicación, siendo inscribibles las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

Determinaciones del Reglamento General de la LISTA

Artículo 49. Deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

1. La promoción de las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en los artículos 28 y 30 de la Ley, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo.

Las entregas de suelo a la Administración en cumplimiento de los citados deberes deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:

a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.

b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.

c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor



equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.

4. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano el porcentaje de participación de la comunidad podrá reducirse en el instrumento de ordenación urbanística hasta un mínimo del cinco por ciento, si fuera necesario para asegurar la viabilidad económica de las siguientes actuaciones:

- a) Áreas de Gestión Integrada constituidas con la finalidad de regenerar ámbitos urbanos degradados o de rehabilitar conjuntos históricos.*
- b) Actuaciones promovidas por comunidades de propietarios o asociaciones de propietarios que tengan por objeto la construcción de viviendas para el realojo de sus miembros, cuando constituyan su residencia habitual, al menos, en sus dos terceras partes.*
- c) Actuaciones que tengan por objeto principal la construcción de viviendas protegidas.*
- d) Cualquier actuación de iniciativa pública destinada a la mejora de la ciudad existente.*

5. Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente en el instrumento de ordenación urbanística detallada que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, podrá eximirse del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo a actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública en zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública que tengan por objeto sustituir infraviviendas por viviendas destinadas al realojamiento y retorno que reúnan los requisitos legalmente exigibles.

Artículo 76. La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación

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

1. Las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente:

...

- c) Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto «isla de calor urbano», mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético.*
- d) Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos.*



...

Artículo 78 La ordenación urbanística detallada

...

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

c) La definición completa de la malla urbana, que comprende: (N)

1º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo, con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando las parcelas donde se implantarán.

3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.

4º. La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.

5º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.

d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes.

...

Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales.

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

...



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

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

La superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podrá reducirse justificadamente en un 50%, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes y en aquellos cuyo término municipal tenga suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75% de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población.

Los instrumentos de ordenación urbanística detallada establecerán la reserva para sistemas generales de acuerdo con las previsiones que, en su caso, hayan establecido los instrumentos de ordenación urbanística general.

...

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

Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.

...

8. Conforme al artículo 61.4 de la ley, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior, en el marco de las directrices establecidas por los planes generales de ordenación municipal, los planes básicos de ordenación municipal o los planes de ordenación urbana, reservarán como mínimo un diez por ciento de la superficie de sus ámbitos para su destino a zonas verdes, con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía. Esta superficie podrá formar parte de las reservas dotacionales, tanto públicas como privadas, establecidas en los apartados 3, 5 y 6 de este artículo, y deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. Esta superficie podrá modularse por los instrumentos de ordenación urbanística conforme a los siguientes criterios:



a) *Excepcionalmente, y de forma justificada, la reserva de zonas verdes se podrá reducir hasta el cinco por ciento en los siguientes casos:*

a.1) *Actuaciones de transformación urbanística en los núcleos de población integrados en espacios naturales protegidos o con terrenos forestales que cumplan con las condiciones ambientales exigidas en la Ley y el Reglamento.*

a.2) *Actuaciones de reforma interior integradas en zonas de suelo urbano donde el espacio verde urbano sea superior al veinticinco por ciento de la superficie de la zona.*

b) *La reserva de zonas verdes se podrá aumentar hasta un quince por ciento en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización cuando la superficie de espacio verde urbano no alcance el veinticinco por ciento de la superficie del suelo urbano.*

c) *Excepcionalmente, y de forma justificada, podrá suprimirse esta reserva en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior en las que las zonas verdes no tengan entidad suficiente, debido a las condiciones de tamaño y forma del ámbito, al grado de consolidación por la edificación o a la incompatibilidad de esta reserva con el cumplimiento de los objetivos específicos de ordenación de la actuación.*

Artículo 83. Reserva de vivienda protegida.

1. *Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.*

2. *El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal podrán prever en su ámbito de ordenación una redistribución de dichos porcentajes entre las actuaciones de transformación urbanística, siempre que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.*

Asimismo, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán determinar justificadamente una reserva inferior o la exención de la misma para determinados municipios, siempre que se garantice la reserva completa en su ámbito de ordenación y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

3. *Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.*

3.2. Criterios generales para la ordenación

Los criterios tenidos en cuenta para la ordenación son los siguientes:

- Adecuar la ordenación propuesta a la realidad física y normativa, de modo que quede integrada en la trama urbana dentro del núcleo urbano de Velilla-Taramay, en continuidad y de forma integrada con el entorno urbano existente.

- Concentrar los suelos privados comunitarios asociados a los espacios de accesibles para la futura población que va a residir en las viviendas a proyectar en el ámbito, contribuyendo a la cualificación de toda la zona misma. Tratar que estos espacios puedan ser accesibles a la población en general.
- Conexión norte-este del sector mediante el sistema viario que articulará los accesos a las futuras viviendas. Asimismo, este viario debe garantizar la mejor integración del nuevo ámbito de desarrollo dentro de la red viaria existente y crear los espacios adecuados y seguros no solo para el tráfico motorizado, sino también para el peatón y otros modos de movilidad (VMP, bicicletas, ...).
- Ante la imposibilidad de conectar con la calle Rambla de Taramay se plantea un vial como continuidad de la calle Goya que dará acceso a la vivienda existente fuera de la zona de actuación situada al oeste.
- La propuesta se ajusta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

En su artículo 79, se viene a destacar, de conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, que se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Tal y como recoge el artículo 79.2.a), se trata de anticipar el desarrollo de los vacíos urbanos en la trama de la ciudad ya consolidada frente a nuevas actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico.

Estos serán los criterios de la ordenación de la propuesta que integran los principios sostenibilidad:

- Modelo de baja densidad, que permitirá una ocupación racional y eficiente del suelo. Además, el desarrollo del ámbito mejorará la comunicación de la zona, dándole continuidad y conexión entre los viales que se propongan y los ya existentes. Actualmente se trata de un espacio residual dentro de la ciudad el cual quedará integrado en el trazado urbano tras su ordenación.
- Cumplimiento de los estándares de equipamientos y espacios libres marcados por las diferentes normativas de aplicación, que garantizará el cumplimiento de la función social del suelo.
- Un diseño y una ordenación del ámbito que favorezca la integración y convivencia.
- Apoyo a la movilidad peatonal: se estudiará la sección de los viales proponiendo anchos adecuados de acera, regulando la ubicación de la señalética, arbolado y mobiliario, con buena iluminación y el diseño de los viales con vegetación, especialmente arbolado, para crear espacios confortables, con recorridos que ofrezcan campos visuales amplios (evitando las zonas sin visibilidad).
- Preservar la zona de servidumbre del cauce de la Rambla de Taramay.

3.3. Mejoras de la ordenación

La nueva propuesta de uso y ordenación supone una mejora para el bienestar de la población, estando fundada en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas reguladas en la LISTA.



La oportunidad del desarrollo del Plan de Reforma interior radica en la necesidad de desarrollar los terrenos delimitados dentro del ámbito integrados en el núcleo urbano con una adecuada ordenación, acorde a la realidad fáctica y características intrínsecas de los mismos y, a la postre, a los criterios sentados por la LISTA, así como de la correspondiente normativa igualmente.

Todo esto redundará en beneficio de la población en la medida que supone la obtención de unos viales y la edificación de las parcelas resultantes como culminación del proceso de desarrollo que con este documento se inicia, eliminando un vacío urbano que provoca una ciudad inacabada dentro de un entorno urbano consolidado.



IV. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN

4.1. Descripción de las alternativas

Se exponen a continuación las alternativas para el ámbito del Plan de Reforma Interior.

Alternativa 1: alternativa “cero”

Esta alternativa consiste en el no desarrollo del ámbito de modo que no se cumpliría con las determinaciones establecidas para este suelo ni con las previsiones de crecimiento y desarrollo definidas por el planeamiento general a través del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Almuñécar 1987 y el documento de Adaptación Parcial del Plan General de Almuñécar a la LOUA de 2009.

31

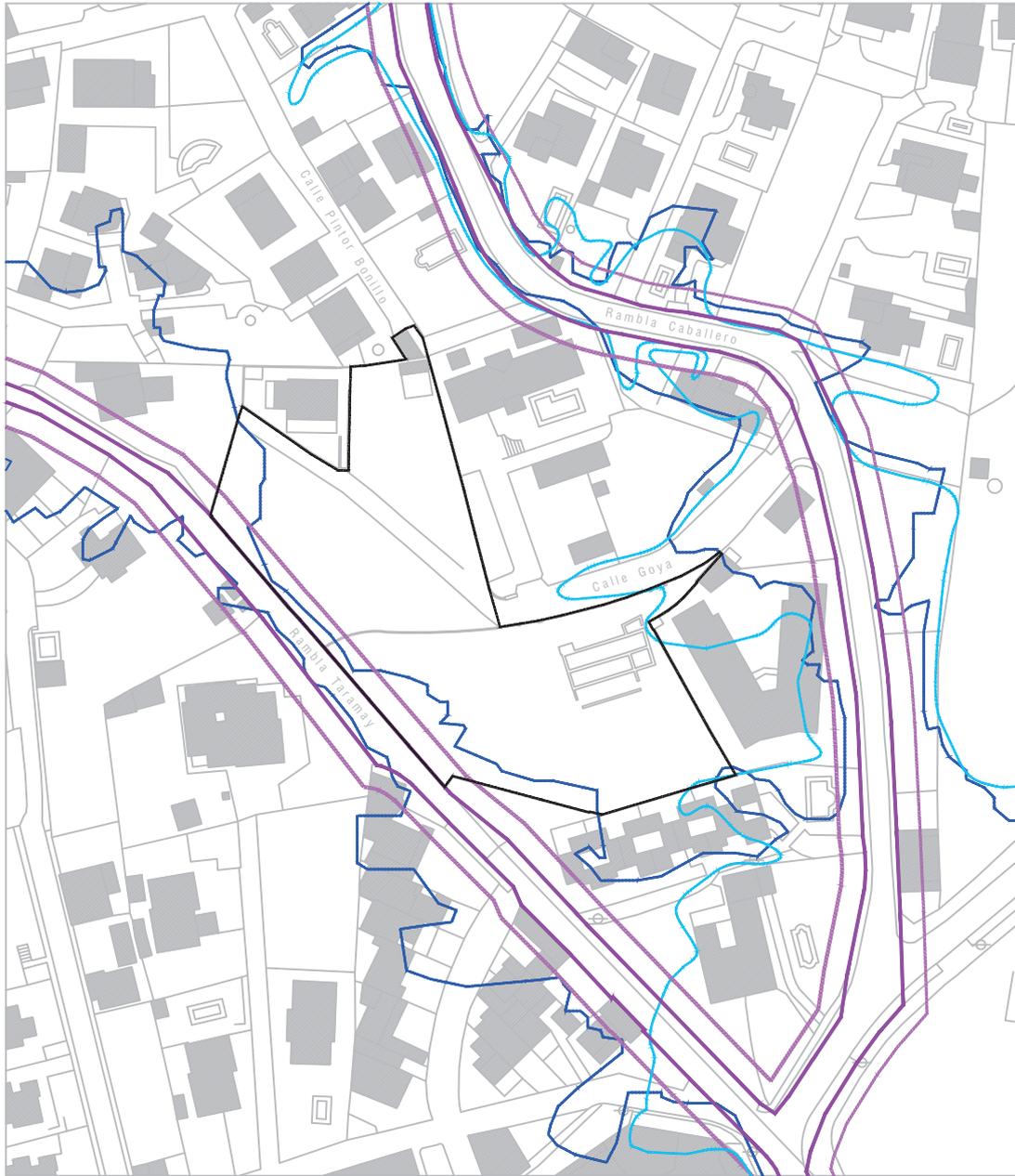
	UA 7	ARI Taramay	Alternativa 1
Superficie	6.560 m ² s	4.946 m ² s	4.946 m ² s
Uso	Residencial	Residencial	-
Edificabilidad parcela neta	0,25 m ² s/ m ² t		
Coefficiente de Edificabilidad	0,17 m ² t/m ² s	0,17 m ² t/m ² s	-
Superficie suelo neto	4.500 m ² s	-	-
Edificabilidad total	1.125,00 m ² t	841 m ² t	-
Densidad	14 viv/Ha	14 viv/Ha	-
Nº de viviendas	9	7	-
Suelo público cesiones (Viales)	1.677 m ² s	607 m ² s	-
Suelo privado comunitario	383 m ² s	289 m ² s	-

No dar continuidad al planeamiento de desarrollo impide la consolidación del entorno urbano en el que se integra, generando un vacío dentro de una trama de suelo urbano de carácter residencial. Por otro lado, en la zona se detecta una deficiencia en la continuidad del trazado viario que la Actuación de Reforma Interior podría paliar.

El no desarrollo del sector sería fruto de la ineficacia en cuanto al impulso de estos nuevos crecimientos urbanos cuya consecución es la consolidación y colmatación de la ciudad proyectada por el planeamiento general. La no tramitación de la Actuación de Reforma Interior genera una ciudad más dispersa, creando una bolsa de suelo vacía en medio de un ámbito ya consolidado.

El área se encuentra actualmente sin uso, lo que sumado al hecho de que el mismo se encuentra rodeado viviendas, supondría el menoscabo del ámbito.





ALTERNATIVA 1: Alternativa "cero"

-  REDELIMITACIÓN DEL ARI
-  EDIFICACIONES EXISTENTES
-  DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)
-  ZONA DE SERVIDUMBRE DEL DPH. Franja 5m margen derecho del cauce desde el DPH
-  ZONA INUNDABLE por avenidas T500
-  ZONA INUNDABLE por avenidas T500 según EHH



Alternativa 2: mantenimiento de la ordenación existente por el planeamiento general vigente

Para esta alternativa se propone sobre la redelimitación propuesta para el ARI el mantenimiento de la ordenación proyectada por el planeamiento general de 1987, el cual tenía en consideración las conexiones y la ordenación viaria para la UA 7 en relación con el entorno en el que se inserta el ámbito de actuación.

La revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar se encuentra aprobado definitivamente con fecha de 1987, y a su vez este documento fue adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en 2009.

En el primero de estos documentos el ámbito del presente documento quedaba recogido como Unidad de Actuación Urbanística en suelo urbano (UA 7), con una superficie de 6.560m². En el PGOU adaptación parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de 1987 se recoge el ámbito como suelo urbano no consolidado (SUNC-UE-7), sin realizar ningún tipo de ajuste sobre el mismo conforme a los parámetros que marcaba el PGOU de 1987.

Superficie		6.560 m ² s
Uso	Residencial	
Edificabilidad parcela neta		0,25 m ² s/ m ² t
Suelo edificable neto		4.500 m ² s
Edificabilidad total UA		1.125 m ² t
Nº de viviendas		9
Suelo público para cesiones	Viales	1.677 m ² s
Suelo privado comunitario		383 m ² s

Se trata en esta alternativa de adecuar a la nueva delimitación las determinaciones anteriormente expuestas relativas a superficie, edificabilidad parcela neta, suelo edificable neto, edificabilidad total UA, nº de viviendas, suelo público para cesiones y suelo privado comunitario en relación a la nueva superficie si bien se quiere mantener la ordenación propuesta del sistema viario local.

En la ordenación proyectada, la cual queda recogida tanto en la ficha de la Unidad de Actuación como en la hoja 16 de los planos de "ORDENACIÓN GENERAL", se definen los viales para las cesiones. Se trata de 3 viales, cuya ejecución es clave para darle continuidad a la estructura viaria proyectada por el planeamiento general.

De los tres viales propuestos por el planeamiento general en la propuesta de ordenación de esta alternativa se mantienen 2. El vial sobre la Rambla de Taramay es eliminado puesto que, al cauce, que transcurre por el vial proyectado por el planeamiento general, le es de aplicación la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero y el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. En este sentido el cauce tiene definido un Dominio Público Hidráulico, sobre el que no es posible la ejecución del vial proyectado (vial Nº 13, calle Rambla Taramay, del plano "ORDENACIÓN GENERAL" del PGOU de 1987"). En cuanto a los dos viales que quedan en la ordenación de esta alternativa:



- El primero de ellos lo conforma la prolongación de la actual calle Goya, permitiendo la conexión entre las calles Rambla Caballero y la Rambla de Taramay. Vial nº10 en el plano "ORDENACIÓN GENERAL" del PGOU de 1987", conforme a lo recogido en la norma "N.4.7.1. Tipos de vías: Seguiremos los tipos de vías que están marcados en los planos de detalle de los polígonos, cuyas secciones son las existentes". En dicho plano los viales están proyectados con una sección de 7 m, que se mantiene.

- El otro, se plantea como la prolongación de la calle Pintor Bonillo, hasta conectar con el anterior. Vial nº11 en el plano "ORDENACIÓN GENERAL" del PGOU de 1987". Igualmente, este vial se proyecta con una sección de 7 metros que se mantiene en el diseño de la alternativa.

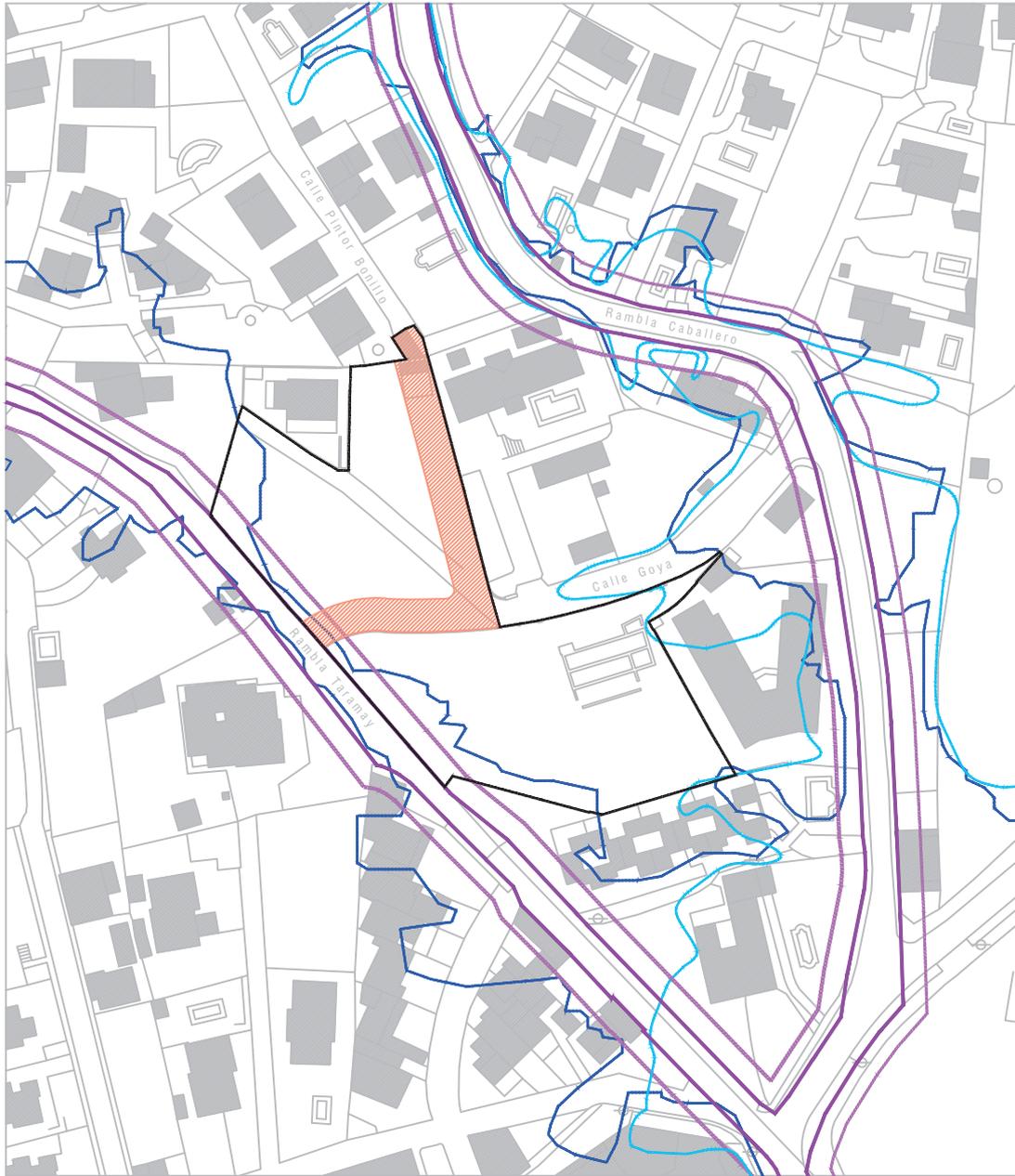
	UA 7	ARI Taramay	Alternativa 2
Superficie	6.560 m ² s	4.946 m ² s	4.946 m ² s
Uso	Residencial	Residencial	Residencial
Edificabilidad parcela neta	0,25 m ² s/ m ² t		
Coefficiente de Edificabilidad	0,17 m ² t/m ² s	0,17 m ² t/m ² s	0,17 m ² t/m ² s
Superficie suelo neto	4.500 m ² s	-	-
Edificabilidad total	1.125,00 m ² t	841 m ² t	841 m ² t
Densidad	14 viv/Ha	14 viv/Ha	14 viv/Ha
Nº de viviendas	9	7	7
Suelo público cesiones (Viales)	1.677 m ² s	607 m ² s	681 m ² s
Suelo privado comunitario	383 m ² s	289 m ² s	289 m ² s

Esta alternativa mantiene las determinaciones establecidas en cuanto a densidad y edificabilidad y da cumplimiento a las reservas de suelo privado comunitario y de viario público. Pero para la consecución del objetivo de esta alternativa de mantenimiento de la ordenación proyectada por el planeamiento general sobre la redelimitación del ARI es necesario hacer las siguientes consideraciones:

- Como consecuencia de la imposibilidad de ejecución del vial sobre la Rambla Taramay, la prolongación de la calle Goya en conexión con la calle Rambla Taramay pierde su carácter de vial de continuidad y conexión con la trama urbana proyectada por el planeamiento general.
- Por otro lado, actualmente existen dos viviendas al noroeste y norte del ARI que necesitan tener acceso desde la ARI y que los trazados de los viales proyectados en la UA-7 del PGOU del 87 no resuelve.

Por lo que el mantenimiento de la ordenación propuesta por el PGOU de 1987 resulta incompatible con las cuestiones sobrevenidas. No es posible la ejecución del sistema viario local proyectado por el planeamiento general en su totalidad debido a la legislación sectorial en materia de aguas, pudiéndose mantener 2 de los 3 viales proyectados, que a su vez no resuelven los problemas derivados de la realidad física actual.





ALTERNATIVA 2: Mantenimiento de la ordenación existente por el planeamiento general vigente

-  REDELIMITACIÓN DEL ARI
-  EDIFICACIONES EXISTENTES
-  Ordenación del sistema viario local propuesto por el PGOU de 1987 para la zona de actuación adaptado
-  DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)
-  ZONA DE SERVIDUMBRE DEL DPH. Franja 5m margen derecho del cauce desde el DPH
-  ZONA INUNDABLE por avenidas T500
-  ZONA INUNDABLE por avenidas T500 según EHH



Alternativa 3: Adecuación de la ordenación a las condiciones sobrevenidas

El objetivo de esta alternativa es tratar que la ordenación viaria local propuesta no se vea modificada, resultando alterado únicamente en relación al cauce de la rambla Taramay en cuanto a las protecciones derivadas de la aplicación de la legislación de aguas y la Zona Inundable T500 Rambla Caballero y Rambla Taramay, conforme al documento de *Estudio de soluciones para la defensa contra inundaciones de zonas urbanas consolidadas en el Término Municipal de Almuñécar (Granada) SENER INGENIERÍA Y SISTEMAS S.A.* Así mismo se deben de tener en cuenta la realidad del entorno colindante al ámbito de actuación, en tanto que la materialización de las actuaciones realizadas desde la aprobación del planeamiento general de 1987 van a condicionar también la ordenación que ahora se propone.

De este modo los ajustes que se producen son los siguientes:

- En cuanto al vial propuesto sobre al cauce de la rambla Taramay (vial nº13), este es eliminado de la ordenación. Además de la aplicación de la ley de aguas concurre la circunstancia de la existencia de edificaciones que dificultarían la ejecución de la continuidad de la calle rambla Taramay en caso de mantener el mencionado trazado.
- Desaparece el vial que ha de resolver el enlace de la calle Goya con el vial sobre la rambla Taramay debido a la eliminación de este último.
- En la actualidad existen dos parcelas residenciales fuera del ámbito del ARI situadas al noroeste una de ellas y otra al norte. Ambas tienen actualmente su acceso a través del ámbito que ahora se quiere ordenar mediante un vial en continuidad con la calle Goya, el cual se mantiene en la propuesta de ordenación ya garantizar así las condiciones de suelo urbano para dichas parcelas tras la transformación del ámbito conforme a lo recogido en el artículo en el apartado 1 letra b del artículo 13 de la LISTA:

1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana constituida por una red de viales, dotaciones y parcelas propias del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

...

b) Estar transformados urbanísticamente por contar con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

...

Para este vial se tiene en cuenta lo recogido en la norma N.4.7.1. de las Normas urbanísticas y generales del PGOU de 1987, en la que se dispone que *para aquellos casos en los que no se fija el ancho del vial, este tendrá un mínimo de 5 m.* La determinación de este ancho de vial responde, además de a las condiciones establecidas por las normas, a las condiciones que determinan su ordenación, pues se trata de un vial que nos dispondrá de salida, siendo su objeto permitir el acceso a las edificaciones existentes. Además, el diseño de este vial responderá al de vial con preferencia peatonal.

- Se adecúa el vial nº11 a la realidad física actual. Este vial se traza en continuidad con la actual calle Pintor Bonillo y enlaza con la calle Goya hasta conectar con calle Rambla Caballero. El trazado del vial propuesto en el planeamiento general de 1987 coincide en la actualidad con una parcela residencial situada fuera del ámbito, al noreste. Se reordena el diseño propuesto de tal modo que el mismo discurre



por el límite oeste de dicha parcela hasta unirse con la calle Goya. Para el diseño del vial se debe de tener también en cuenta:

- Tanto la calle Pintor Bonillo como el vial que se propone en esta alternativa adaptado a la realidad física deberían de mantener la sección marcada en los planos de detalle, que para este ámbito queda recogido en la hoja 16 de los planos de "ORDENACIÓN GENERAL" conforme a lo recogido en la norma "N.4.7.1. Tipos de vías: Seguiremos los tipos de vías que están marcados en los planos de detalle de los polígonos, cuyas secciones son las existentes". En dicho plano los viales están proyectados con una sección de 7 m, pero esta no es la realidad que se ha materializado en calle Pintor Bonillo.
- La calle Pintor Bonillo tiene una sección variable, siendo de 3,96 metros en punto más estrecho, y la media de la sección de esta vía es de unos 5 m, la cual carece de acera en todo su recorrido.
- Por otro lado, el trazado de este vial hacia la calle Goya en su margen este no plantea ningún punto de acceso a las edificaciones colindantes, pues el acceso a las parcelas al este del vial se produce en su frente sur, desde calle Goya, es por ello, que se establecerá un espacio de acera en continuidad con el vial de preferencia peatonal RV.02, ampliando el vial de calle Goya y dotándolo de un espacio de acera antes inexistente, además de acceso a las propiedades colindantes al mismo.

Por todo lo anterior se propone una sección viaria de 5,3 metros formada por una banda de 1,8 metros de acera, 3,5 metros para el tráfico rodado (vial RV.01), además de prolongar la calle Goya mediante un vial de preferencia peatonal (vial RV.02) y dotar de acera al tramo viario ya existente.

	UA 7	ARI Taramay	Alternativa 3
Superficie	6.560 m ² s	4.946 m ² s	4.946 m ² s
Uso	Residencial	Residencial	Residencial
Edificabilidad parcela neta	0,25 m ² s/ m ² t		
Coefficiente de Edificabilidad	0,17 m ² t/m ² s	0,17 m ² t/m ² s	0,17 m ² t/m ² s
Superficie suelo neto	4.500 m ² s	-	4005,9 m ² s
Edificabilidad total	1.125,00 m ² t	841 m ² t	841 m ² t
Densidad	14 viv/Ha	14 viv/Ha	14 viv/Ha
Nº de viviendas	9	7	7
Suelo público cesiones (Viales)	1.677 m ² s	607 m ² s	907 m ² s
Suelo privado comunitario	383 m ² s	289 m ² s	392,01 m ² s

La alternativa 3 propone una ordenación del ámbito del sector en la que, sin que se produzcan cambios sustanciales en las misma, sean tenidas en cuenta las condiciones sobrevenidas, así como el cumplimiento de las determinaciones estructurales de ordenación (densidad y edificabilidad) así como las determinaciones complementarias referidas a las cesiones dotaciones:



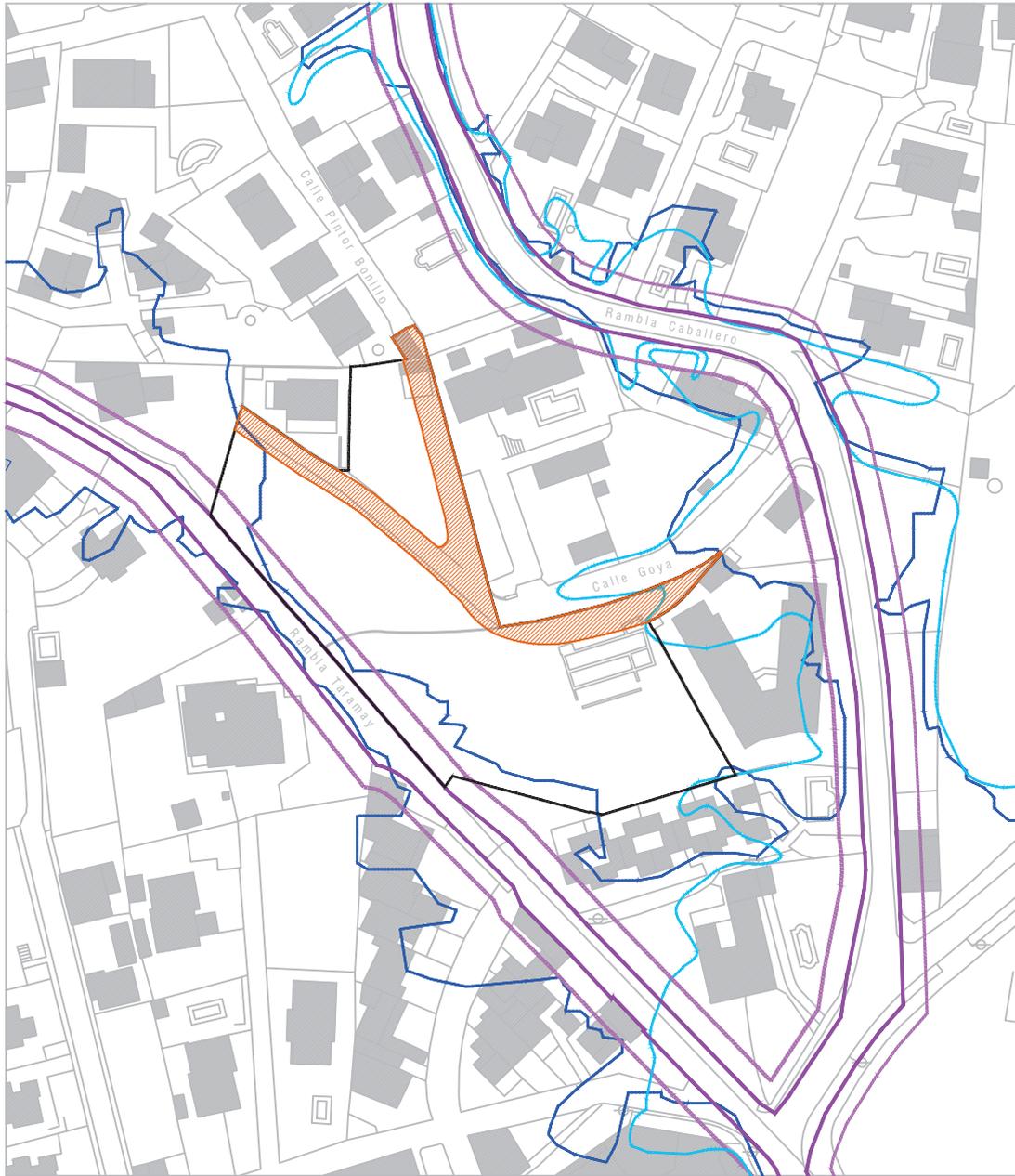
- Se da cumplimiento de las reservas mínimas para viario público cumpliendo con los mismos parámetros del Plan General de 1987.

- Se mantienen las determinaciones establecidas en cuanto a densidad y edificabilidad. Con un coeficiente de edificabilidad a 0,17 m²/m²s y una densidad de 14 viv/Ha.

- Se elimina el trazado del vial nº13 para no invadir el dominio público del cauce de la Rambla Taramay.

Se detalla a continuación las determinaciones para ámbito del ARI en esta alternativa en relación con las determinaciones establecidas para la UA 7 en el PGOU del 1987:





ALTERNATIVA 3: Adecuación de la ordenación a las condiciones sobrevenidas

-  REDELIMITACIÓN DEL ARI
-  EDIFICACIONES EXISTENTES
-  VIALES propuestos alternativa 3
-  DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH)
-  ZONA DE SERVIDUMBRE DEL DPH. Franja 5m margen derecho del cauce desde el DPH
-  ZONA INUNDABLE por avenidas T500
-  ZONA INUNDABLE por avenidas T500 según EHH



4.2. Motivos de la selección de la alternativa elegida

De las tres alternativas expuestas anteriormente se ha elegido la alternativa 3 como propuesta. Existen diferencias entre las tres alternativas desde el punto de vista urbanístico. Se expone a continuación la justificación de los aspectos tenidos en cuenta en cada una de las alternativas y por los que se selecciona la alternativa 3.

En la **primera** de ellas, la alternativa “cero”, se propone el mantenimiento del ámbito en su estado actual, lo que supone un fracaso en cuanto a la consecución de la ordenación del planeamiento general y sus previsiones de crecimiento. El no desarrollo de este ámbito deja un espacio conformado por un entorno urbano inacabado, sin continuidad en su estructura viaria local, un espacio vacío dentro de la ciudad consolidada carente de los usos y contenidos propios de estos espacios dentro de la trama urbana.

Es por esto por lo que la *Alternativa 1: alternativa “cero”* no es la elegida, puesto que se supone el mantenimiento de unas condiciones que no se corresponden con la realidad que se quiere proyectar desde el planeamiento general del municipio.

La **segunda** alternativa, supone el mantenimiento de la ordenación propuesta por el PGOU de 1987 en la nueva delimitación del ámbito. La redelimitación del ARI responde a las condiciones sobrevenidas tanto por la legislación sectorial como por la realidad física. Como consecuencia de esta redelimitación, de las circunstancias del entorno y la aplicación de la Ley de Aguas se producen diversas incompatibilidades para la continuidad de la ordenación propuesta:

- Inecesidad del vial de conexión de a la Rambla Taramay con la calle Goya. El objeto de este vial es la conexión entre las calles Rambla Caballero y Rambla Taramay, la eliminación de esta última determina la innecesidad de la ejecución de este vial de conexión.
- Las parcelas residenciales edificadas existentes que lindan con el ARI en sus límites norte y noroeste, obligan a la creación de un nuevo vial que permita mantener las condiciones de suelo urbano de dichas parcelas.

En esta alternativa el mantenimiento de la ordenación propuesta por el PGOU de 1987 sobre la redelimitación del ARI que se quiere desarrollar, no se adecua a la realidad física del ámbito. Se mantiene una ordenación que no queda integrada en la trama urbana actual, no responde a las ejecuciones urbanas y edificatorias llevadas a cabo en los últimos años y que han modificado el diseño de la ciudad proyectada. El mantenimiento de esta ordenación carece de interés por la incoherencia de su ejecución. Es por esto por lo que la *Alternativa 2: mantenimiento de la ordenación existente por el planeamiento general vigente* no es la elegida.

La **tercera** alternativa, propone una nueva ordenación del sistema viario local con respecto a la propuesta por el planeamiento general.

El fin de la presente propuesta es adaptar la ordenación del PGOU de 1987 a la nueva realidad física y normativa, sin alterar el modelo de desarrollo planteado en su conjunto.

El ámbito que nos ocupa se encuentra vertebrado por la existencia del cauce de la Rambla Taramay en su límite oeste, y que da nombre al área. La existencia del cauce y las condiciones que marcan el entorno donde se inserta, marca la nueva solución de ordenación, que consiste en lo siguiente:



- Se establece un nuevo vial que garantice las condiciones de suelo urbano sobre las parcelas de uso residencial ya edificadas y que se encuentran fuera del ámbito al norte y noroeste. Este vial servirá de adecuada y obligada conexión para estas parcelas residenciales con la trama viaria existente, así como de acceso rodado a las futuras parcelas que se proyecten. Se trata de un vial en fondo de saco que tendrá carácter de vial con preferencia peatonal.

- Se adecúa a la realidad física actual el trazado del vial que resulta de la prolongación de la calle Pintor Bonillo hasta su conexión con la calle Goya, ampliándolo y dotándolo de acera. Este vial permite el acceso al ARI desde las calles antes mencionadas permitiendo la integración de todo el ámbito con su entorno urbano inmediato.

Las alternativas 2 y 3 tienen las mismas condiciones urbanísticas en cuanto a edificabilidad y densidad, número de viviendas, siendo la diferencia entre ambas la ordenación de los viales propuestos. La *Alternativa 3* se fundamenta en que la nueva ordenación del sistema viario local permite una adecuada ordenación del ámbito, su correcta integración en el entorno en el que se inserta y resuelve los problemas planteados por el mantenimiento de la ordenación del plan general tras las condiciones sobrevenida desde su aprobación en 1987.

Es por esto por lo que la *Alternativa 3: Adecuación de la ordenación a las condiciones sobrevenidas* es la elegida, puesto que recoge todas las condiciones legislativas, de ordenación general y físicas del ámbito.



4.3. Ordenación propuesta

Para la ordenación propuesta a través del Plan de Reforma Interior del ARI Taramay, cuya redelimitación ha sido redefinida tomando en consideración la UA 7 recogida en el PGOU del 1987, se han de tener en cuenta los parámetros ya definidos en el planeamiento general vigente, así como la legislación de aplicación en el momento de su redacción. En este sentido, se han hecho las siguientes consideraciones:

1. Suelo de dominio y uso público y suelo de dominio y uso comunitario

Cesiones definidas por el planeamiento general vigente

En cuanto a las cesiones conforme a lo recogido en el apartado 4 del artículo 61 de la LISTA:

Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente.

El marco de referencia en cuanto al instrumento de ordenación general es la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar de 1987 y el PGOU Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de 1987 aprobado en 2009. En este sentido las cesiones marcadas por el planeamiento general en el municipio son las definidas por el PGOU de 1987, conforme a la ficha de determinaciones de la UA 7:

SUELO URBANO		
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA Nº 7		
SUPERFICIE	6.560 m ²	
USOS	Residencial.	
ORDENANZA DE APLICACION	R.E. I	
EDIFICABILIDAD Parcela Neta	0'25 m / m	
APROVECHAMIENTO Y CESIONES		
SUELO EDIFICABLE NETO	4.500 m ²	
EDIFICABILIDAD TOTAL U.A.	1.125 m ²	
Nº DE VIVIENDAS	9	
SUELO PUBLICO DE CESION A	VIALES	1.677 m ²
	APARCAMIENTOS	
	PARQUES Y JARD.	
	ESCOLAR (EGB)	
SUELO PRIVADO COMUNITARIO		383 m ²
ORDENACION Y GESTION		
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación.	
ORDENACION	- Estudio de Detalle.	
GESTION A REALIZAR PREVIA A LA EDIFICACION	- Proyecto de Compensación. - Proyecto de Urbanización. - Parcelación y Urbanización.	

Ficha de la Unidad de Actuación UA 7 recogida en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar de 1987



En este mismo sentido, el apartado 1 del artículo 82 del RGLISTA recoge:

Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana.

Por tanto, las cesiones definidas por el PGOU de 1987 son las recogidas en la ficha de la UA 7 en lo relativo a:

- Suelo público de cesión a viales (suelo de dominio y uso público).
- Suelo privado comunitario (suelo de dominio y uso comunitario).

En cuanto a las cesiones de viales se ha determinado en relación al porcentaje de cesiones establecido por la ficha de la UA 7. Para calcular dicho porcentaje de cesión se ha de tener en cuenta que el vial trazado sobre la rambla de Taramay no podrá ser ejecutado al situarse sobre el DPH de dicha rambla, por lo que este vial no se considera para dicho cálculo.

Por tanto, del total de superficie de viales de 1.677 m² inicialmente exigidos a la UA 7, estos quedan finalmente definidos con una superficie de 805 m², una vez descontada la superficie del vial proyectado sobre la rambla Taramay, lo que supone una superficie 12,27% de la superficie total del ámbito de la UA 7. Este porcentaje de 12,27% sobre la superficie del ámbito será el porcentaje mínimo de cesión de viales mínimo exigible al nuevo Área de Reforma Interior.

En el mismo sentido, se ha establecido el porcentaje de cesión de suelo privado comunitario que ha de ceder como mínimo para la nueva Área de Reforma Interior en relación a lo que se definió en la ficha de la UA 7 del PGOU de 1987, quedando ubicado en la zona de servidumbre de la Rambla.

Todo esto queda recogido en las tablas que se exponen a continuación:

	UA 7	Eliminación vial 13	ARI Taramay
Vial 11 (prolongación calle Pintor Bonillo)	429 m ² s	429 m ² s	-
Vial 13 (sobre Rambla Taramay)	872 m ² s	-	-
Vial conexión (prolongación calle Goya)	376 m ² s	376 m ² s	-
TOTAL viales	1.677 m²s	805 m²s	907 m²ss
Superficie del ámbito	6.560 m ² s	6.560 m ² s	4.946 m ² s
% cesiones viales		12%	18,33%

	UA 7	ARI Taramay
Suelo privado comunitario	383 m ²	392,01 m ²
Superficie del ámbito	6.560 m ²	4.946 m ²
% cesiones suelo privado comunitario	5,83%	7,92%





Detalle del plano de ORDENACIÓN GENERAL de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar de 1987

Cesiones definidas por la legislación vigente

Asimismo, se debe de tomar en consideración los apartados 5 y 8 del artículo 82 del RGLISTA:

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

Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.

...

8. Conforme al artículo 61.4 de la ley, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior, en el marco de las directrices establecidas por los planes generales de ordenación municipal, los planes básicos de ordenación municipal o los planes de ordenación urbana, reservarán como mínimo un

diez por ciento de la superficie de sus ámbitos para su destino a zonas verdes, con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía. Esta superficie podrá formar parte de las reservas dotacionales, tanto públicas como privadas, establecidas en los apartados 3, 5 y 6 de este artículo, y deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.

...

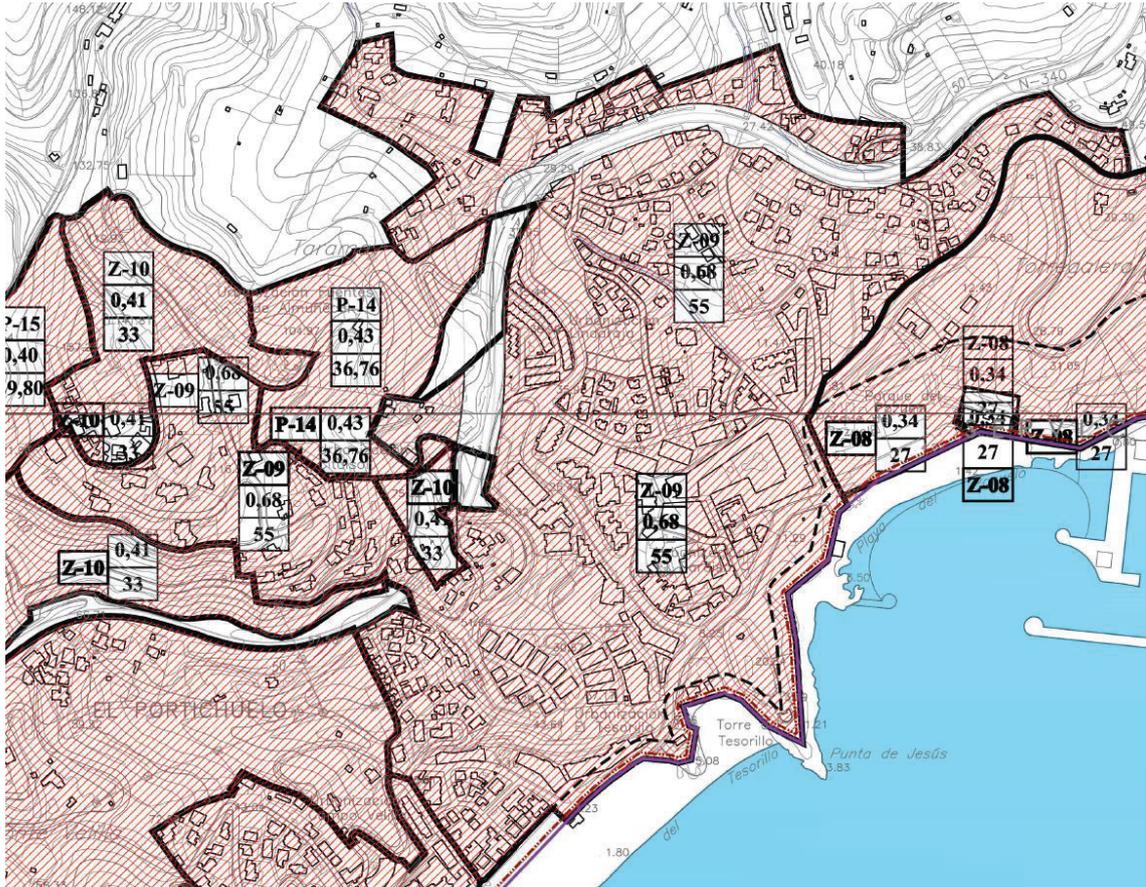
c) Excepcionalmente, y de forma justificada, podrá suprimirse esta reserva en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior en las que las zonas verdes no tengan entidad suficiente, debido a las condiciones de tamaño y forma del ámbito, al grado de consolidación por la edificación o a la incompatibilidad de esta reserva con el cumplimiento de los objetivos específicos de ordenación de la actuación.

En lo relativo al **apartado 5 del artículo 82 del RGLISTA** se ha realizado un análisis del ámbito en el que se ubica el ARI Taramay para poder determinar si es necesario dotar al mismo de nuevas dotaciones en el caso de que se incremente la edificabilidad y población en los parámetros definidos en el artículo 82.5 del RGLISTA.

El ámbito que se quiere desarrollar forma parte de la zona homogénea 9 definida en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU '87 de Almuñécar. A dicha zona homogénea se le asigna una edificabilidad y densidad de 0,68 m²/m²s y 55 viviendas/Ha respectivamente. Estos datos de edificabilidad y densidad están definidos en los planos de Usos, Densidades y Edificabilidades Globales.

Por tanto, tomaremos como referencia los datos de edificabilidad y densidad de esta zona homogénea para poder determinar el incremento de edificabilidad y población que supone el desarrollo del ámbito del ARI Taramay.





PGOU. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU'87 DE ALMUÑÉCAR

USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES
SUELO URBANO Y URBANIZABLE
ADAPTACIÓN PARCIAL

Escala 1:5.000

5.C.9

Agosto 2009

USOS GLOBALES

-  RESIDENCIAL
-  TERCARIO
-  INDUSTRIAL
-  TURÍSTICO

- Z-00** Zona Homogénea
- 0,00** Edificabilidad (m²/m²)
- 000** Densidad (viviendas/Ha)
- * N.F.= No se fija

LEY DE COSTAS

-  Línea de Servidumbre de Protección
-  Línea de Servidumbre de Tránsito
-  Línea de Deslinde
-  Línea de Ribera de Mar

Ámbito del Área Homogénea extraído de los planos de Usos, Densidades y Edificabilidades Globales

Para el cálculo del incremento de edificabilidad y población que supone el desarrollo del ARI se ha procedido con la siguiente metodología:

- Obtener la superficie, definida en hectáreas, de dicha Área Homogénea. Esta queda recogida en el "CUADRO 13. USOS GLOBALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.



EDIFICABILIDAD GLOBAL Y DENSIDAD MÁXIMA” del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de 1987 de Almuñécar. Siendo esta superficie de 37,19Ha.

CUADRO 13. USOS GLOBALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO. EDIFICABILIDAD GLOBAL Y DENSIDAD MÁXIMA

DENOMINACION ZONA HOMOGÉNEA	USO GLOBAL	SUPERFICIE ZONA	EDIFICABILIDAD TOTAL	COEFICIENTE ZONA	DENSIDAD VIV/ HA
Z-01 TORRECUEVAS/ CAHICILLOS	Residencial	90.139,48 m ²	135.209,22 m ²	2,00 m ² /m ²	120
Z-02 TORRECUEVAS	Residencial	40.449,24 m ²	108.808,46 m ²	2,69 m ² /m ²	215
Z-03 LAS PEÑUELAS	Industrial	96.362,68 m ²	96.362,68 m ²	1,00 m ² /m ²	0
Z-04 URB. EL CERCADO LA SANTA CRUZ	Residencial	81.430,00 m ²	30.723,55 m ²	0,38 m ² /m ²	30
Z-05 SAN SEBASTIAN/ LA PALOMA	Residencial	148.921,21 m ²	164.466,94 m ²	1,08 m ² /m ²	87
Z-06 CASCO ANTIGUO SAN SEBASTIAN	Residencial	19.324,58 m ²	57.973,74 m ²	3,00 m ² /m ²	240
Z-07 URB. CURUMBICO/URB. DELTA	Residencial	173.107,50 m ²	25.966,13 m ²	0,15 m ² /m ²	12
Z-08 LA GALERA	Residencial	305.119,46 m ²	102.556,96 m ²	0,34 m ² /m ²	27
Z-09 TARAMAY/CITALSOL	Residencial	371.878,53 m ²	264.800,00 m ²	0,68 m ² /m ²	55
Z-10 URB. CITALSOL	Residencial	71.255,00 m ²	29.385,30 m ²	0,41 m ² /m ²	33
Z-11 BARRIO SAN JUAN	Residencial	51.844,33 m ²	29.350,08 m ²	0,57 m ² /m ²	45
Z-12 VELILLA	Residencial	221.719,92 m ²	768.793,56 m ²	3,47 m ² /m ²	277
Z-13 LOS PINOS/LA RIBERA	Residencial	544.925,23 m ²	276.393,56 m ²	0,51 m ² /m ²	41
Z-14 AGUATROPIC	Terciario	59.285,30 m ²	14.821,32 m ²	0,25 m ² /m ²	0
Z-15 URB. P-4	Residencial	214.823,82 m ²	165.539,50 m ²	0,77 m ² /m ²	62
Z-16 BARRIO FIGARES/AVDA. JUAN CARLOS	Residencial	207.859,25 m ²	482.021,03 m ²	2,32 m ² /m ²	186
Z-17 CENTRO HISTORICO ALMUÑÉCAR	Residencial	166.854,83 m ²	500.564,49 m ²	3,00 m ² /m ²	240
Z-18 CALLE GUADIX/PASEO LAS FLORES	Residencial	162.927,53 m ²	353.856,91 m ²	2,17 m ² /m ²	174
Z-19 AVDA. COSTA DEL SOL/EL MORUNO	Residencial	164.486,23 m ²	176.446,80 m ²	0,99 m ² /m ²	79
Z-20 RANCHO RIO VERDE	Residencial	74.649,54 m ²	11.197,44 m ²	0,15 m ² /m ²	12

- Determinar el techo edificable para la zona homogénea Z-9 y para el ámbito ARI Taramay:

Superficies Z-9: 371.879m²s

Coefficiente edificabilidad: 0,68m²t/m²s

Techo edificable Z-9: 252.877m²t

Superficies ARI: 4.946 m²s

Coefficiente edificabilidad: 0,17m²t/m²s

Techo edificable ARI: 841m²t

Incremento porcentual: 841m²t/252.877m²t = 0,33%

- Determinar la población para la zona homogénea Z-9 y para el ámbito ARI Taramay. Para esto se ha de tener en cuenta lo recogido en la Disposición adicional primera del RGLISTA, en cuanto al Coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda, quedando este fijado en (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística.



Superficies Z-9:	37,19Ha
Densidad:	55viv/Ha
Viviendas Z-9:	2.2045
Población Z-9:	4.909
Superficies ARI:	4.946 m ² s
Densidad:	55viv/Ha
Viviendas ARI:	7
Población ARI:	17

Incremento porcentual: 17 habitantes / 4.909 habitantes = 0,34%

Todo esto queda recogido en la tabla que se expone a continuación:

	Zona Homogénea Z-9			ARI Taramay			Incremento porcentual
	Coeficiente	Superficie	-	Coeficiente	Superficie	-	
Edificabilidad	0,68m ² /m ² s	252.877m ² t		0,17m ² /m ² s	841 m ² t		0,33%
	Densidad	Viviendas	Población	Densidad	Viviendas	Población	
Población	55viv/Ha	2.2045	4.909	14viv/Ha -	7	17	0,34%

Por todo lo anterior, se deduce que no son necesarias nuevas dotaciones públicas puesto que no se produce un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento ni un incremento de población superior al veinte por ciento.

Además, hay que tener en cuenta que, si bien se ha hecho la justificación del no incremento de edificabilidad ni de población conforme al apartado 5 del artículo 82 del RGLISTA, el ámbito que se pretende desarrollar a través del Plan de Reforma Interior forma parte de la Zona 9. Es por esto que su desarrollo, que mantiene los parámetros ya definidos en el planeamiento general vigente, no supone un incremento de los valores de edificabilidad y población considerados en dicha Zona Homogénea por el PGOU Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de 1987 de Almuñécar.



En lo relativo al **apartado 8 del artículo 82 del RGLISTA**, en cuanto a las reservas de zonas verdes con un mínimo del 10% de la superficie del ámbito, una vez estudiado el ámbito que se quiere desarrollar, y el entorno en el que se integra, hay que considerar que el mismo tiene una superficie de 4.946 m²s por lo que el 10% de superficie de zonas verdes representa una superficie de 494m²s que carece de entidad suficiente para tener efectos en la mitigación del cambio climático como espacio público.

No obstante, se considera que es necesario tener en cuenta la creación de esta superficie de zonas verdes permeable y con funciones ambientales. Se propone un modelo de desarrollo de baja densidad que dará como resultado una ordenación de parcelas unifamiliares con superficies mayores a de 500m²s y cuyo techo máximo edificable, por parcela, estará entre 120-135m²t. Dentro de estas parcelas unifamiliares se establecerán condiciones en las que se definan zonas verdes dotadas de vegetación, con superficie permeable que desarrolle funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.)

Resumen del suelo de dominio y uso público y comunitario de la ARI:

	Condiciones de ordenación
Superficie	4.946 m ² s
Suelo público cesiones (Viales)	907 m ² s
Suelo privado comunitario	392,01 m ² s

2. Suelo de dominio y uso privado

Se destina este suelo como uso global dominante al de vivienda de tipo unifamiliar aislada, con las siguientes condiciones de edificabilidad referidas al ámbito completo:

	Condiciones de ordenación
Superficie	4.946 m ² s
Coefficiente edificabilidad	0,17 m ² t/m ² s
Edificabilidad total	841 m ² t
Densidad	14 viv/Ha
Nº de viviendas	7

Una vez definidos los parámetros de ordenación conforme al planeamiento general y la legislación vigente la ordenación definida se rige por los siguientes aspectos:

- El desarrollo del ámbito del ARI Taramay, a través del Plan de Reforma Interior, tiene la vocación de establecer la ordenación de la zona, las conexiones viarias del futuro desarrollo con su entorno y darle continuidad viaria a la trama de la zona, garantizando las conexiones a la red viaria de las edificaciones ya existentes.

- Las secciones de los viales propuestas son de 5,3 metros para el vial RV.01, dando continuidad a la acera en el margen izquierdo de calle Goya, y de 5 metros para el vial RV.02.
- El vial RV.01 es un vial ya marcado en los planos de ordenación del PGOU, si bien este se tiene que adaptar a la realidad física actual, con una adecuada ordenación y transición en relación tanto a la calle Pintor Bonillo como con la calle Goya, y es por esto que se propone la sección de 5,3 metros, con una banda de 1,8 metros de acera, 3,5 metros para el tráfico rodado. En el diseño de este vial se ha tenido en cuenta también que la acera pueda tener en un futuro continuidad hacia el norte, quedando un punto de transición entre Pintor Bonillo y el vial RV.01 donde esta tiene un ancho de 1,16 metros. La banda de acera se localiza en el margen oeste del vial RV.01 para dar acceso a la futura parcela residencial y en continuidad con el vial RV.02 de preferencia peatonal, dando continuidad desde éste hacia la calle Goya en su margen sur, mediante una acera, cumpliendo la doble función de ampliar vial existente con acera, actualmente inexistente, y dando acceso a las fincas colindantes, de modo que se garantice el acceso a este espacio a toda la futura población de las viviendas a materializar en este ámbito.
- El vial RV.02 se trata de un vial que no fue fijado por el PGOU de 1987, por lo que se define con una sección de vial de 5m. Se trata de un vial con preferencia peatonal para el que solamente se permitirá el tránsito rodado para el acceso a las viviendas que conectan con dicho vial. Este vial garantizará el acceso a las dos viviendas existentes que se encuentran en los límites del ámbito a desarrollar (al noroeste), a la vez que crea con la calle Goya unos espacios de continuidad reservados al peatón y las zonas arboladas o espacios verdes.
- El suelo privado comunitario se dispondrá, en la zona de servidumbre de la Rambla, garantizando un espacio libre y permeable, siendo una superficie de suelo que discurre paralelamente a la Rambla, con un ancho efectivo de 5,00 metros y que arroja una superficie superior a la mínima necesaria y establecida en normativa municipal de aplicación.
- Las futuras parcelas residenciales se dispondrán formando un conjunto de 7 viviendas unifamiliares, de las cuales 1 se situará al norte del vial RV.02 y las 6 restantes al sur de mismo vial formando una hilera de viviendas unifamiliares aisladas, con idéntico patrón de acceso desde espacios públicos con plataforma única de preferencia peatonal y espacios permeables con arbolado.
- En cuanto a la reserva de vivienda protegida, se estará a lo dispuesto por la legislación vigente.
- La ordenación resultante genera una baja ocupación de suelo. Para el cálculo de suelo sin ocupar se ha tenido en cuenta:
 - La superficie destinada a viales (907 m²).
 - La ocupación máxima del suelo por parte de la edificación residencial suponiendo que el máximo techo edificable se desarrolle en una única planta (841 m²s).

	Ordenación propuesta
Superficie total del ámbito	4.946 m ² s
Edificabilidad total (ocupación máxima residencial)	841 m ² s
Cesiones viales	907 m ² s
Suelo sin ocupar	3.198 m ² (65%)



Para que así conste y surta los efectos oportunos, venimos a firmar el presente documento de Avance del Plan de Reforma interior del ARI Taramay, a fecha de firma electrónica:

**PALMA FERNANDEZ
LORENA ISABEL -
74686250Y** Firmado digitalmente por
PALMA FERNANDEZ LORENA
ISABEL - 74686250Y
Fecha: 2025.03.21 00:14:30
+01'00'

**MARTIN
BAUTISTA
ROCIO -
74696082V** Firmado digitalmente
por MARTIN BAUTISTA
ROCIO - 74696082V
Fecha: 2025.03.21
08:33:54 +01'00'

51

Lorena Isabel Palma Fernández
Número de colegida 4658
Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

Rocío Martín Bautista
Número de colegida 4789
Colegio Oficial de Arquitectos de Granada

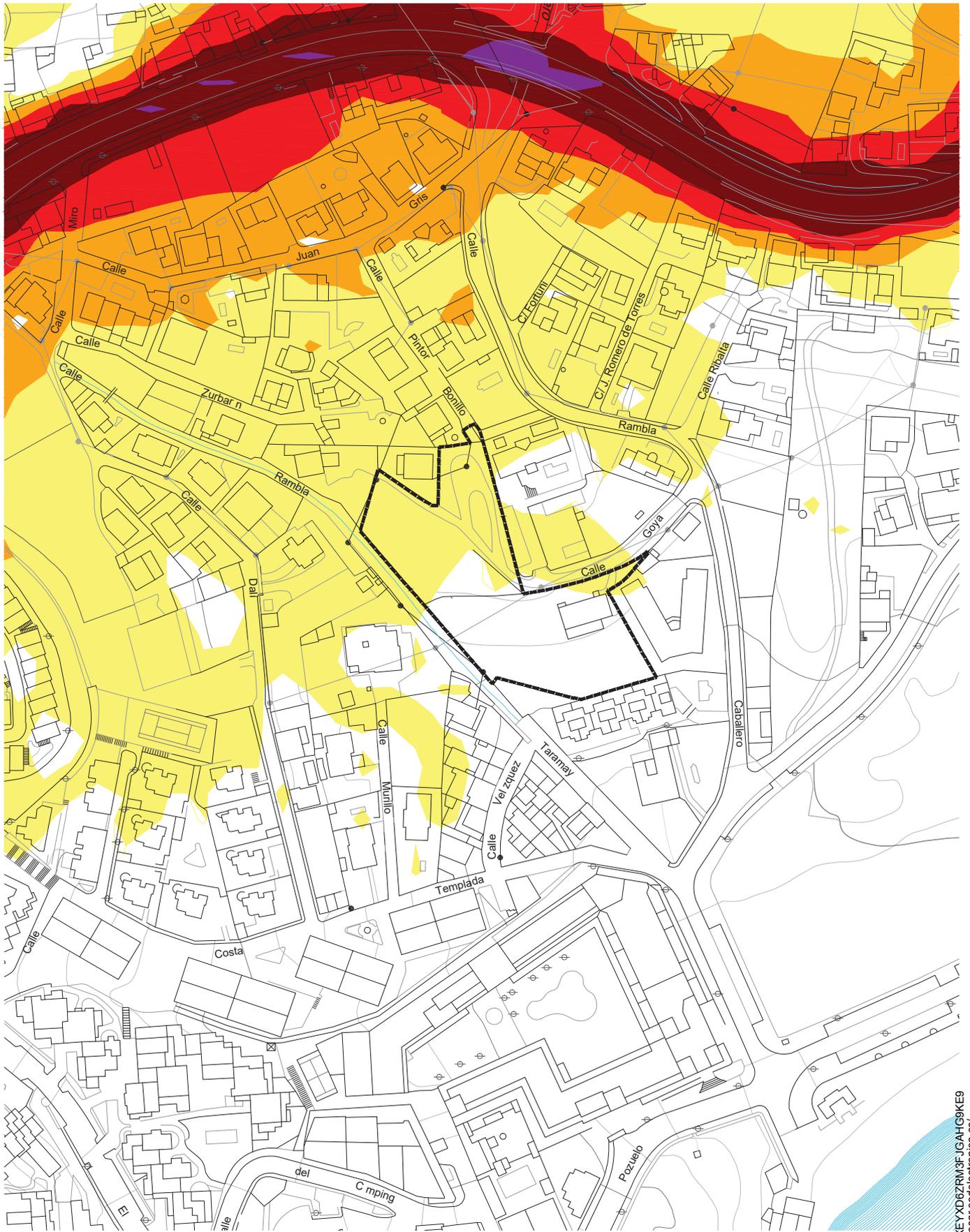


ANEXO I

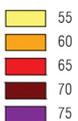
PLANOS

- 00 Plano de situación
- 01 Plano de Información. Afecciones de carreteras
- 02 Plano de Información. Afecciones acústicas de carreteras
- 03 Plano de Información. Afecciones de aguas
- 04 Plano de Ordenación





NIVELES SONOROS (DB(A)) Lden



Zona de Afección acústica. Fuente: Mapas Estratégicos de Ruido de la red de carreteras del estado. Segunda fase. Ministerio de Fomento.

PLAN DE REFORMA INTERIOR - AVANCE
ARI - Taramay. Almuñécar (GRANADA)

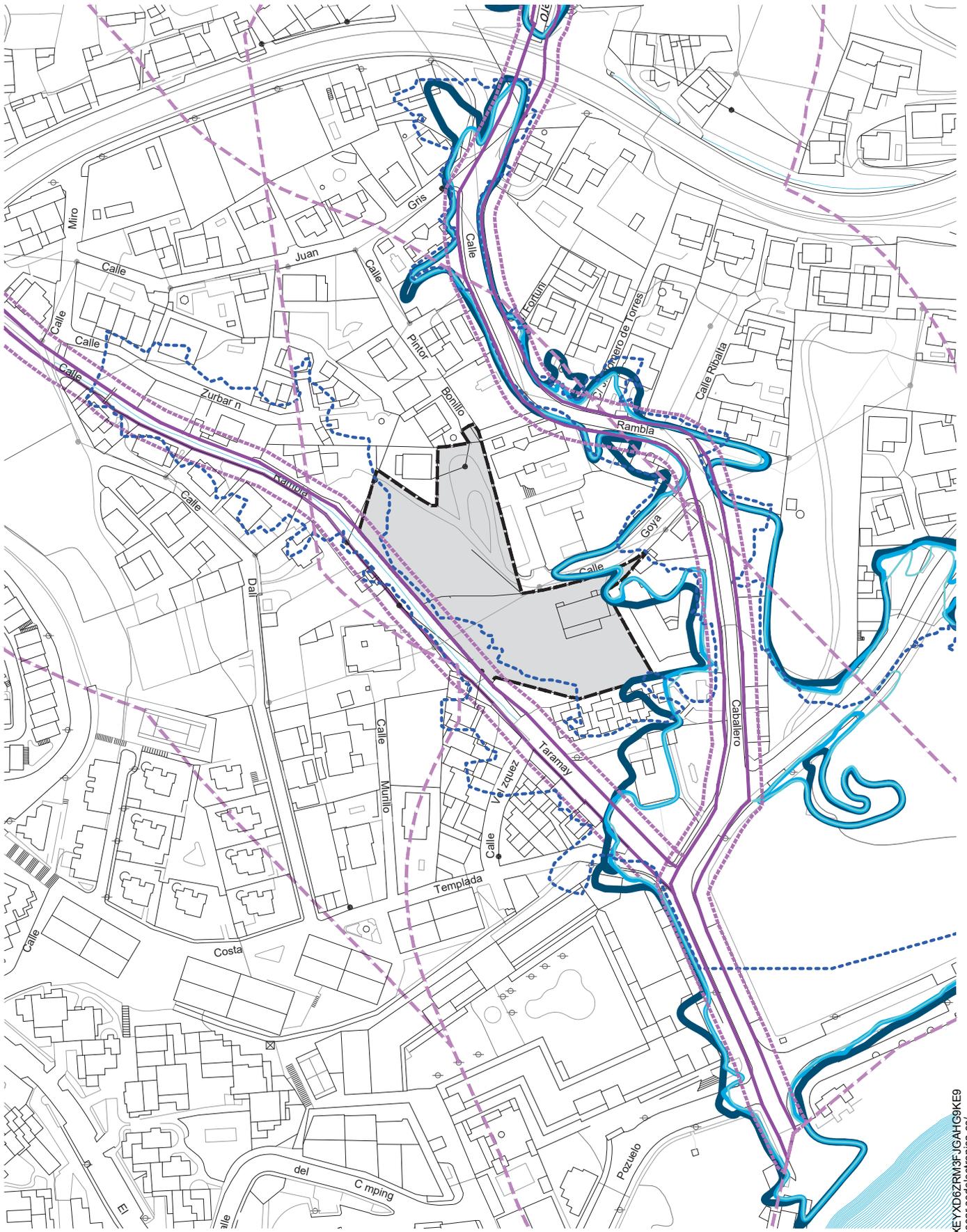
PROMOTORES: Familia Najarro Parra
ARQUITECTAS: Lorena Palma, Rocío Martín y Emma Luengo

PLANO: Afecciones acústicas N-340
ESCALA 1:2.000
Febrero de 2024



PLANO N°:





Estudio Hidrológico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral de Granada de la demarcación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas. (REDIAM)

- Zona inundable por avenidas T500 según EHH
- Zona inundable por avenidas T100 según EHH
- Zona inundable por avenidas T500 según EHH

Estudio de soluciones para la defensa contra inundaciones de zonas urbanas consolidadas (ESDCIZUC) en el término municipal de Almuñécar (Granada)

- - - Zona inundable por avenidas T500

Ley de aguas

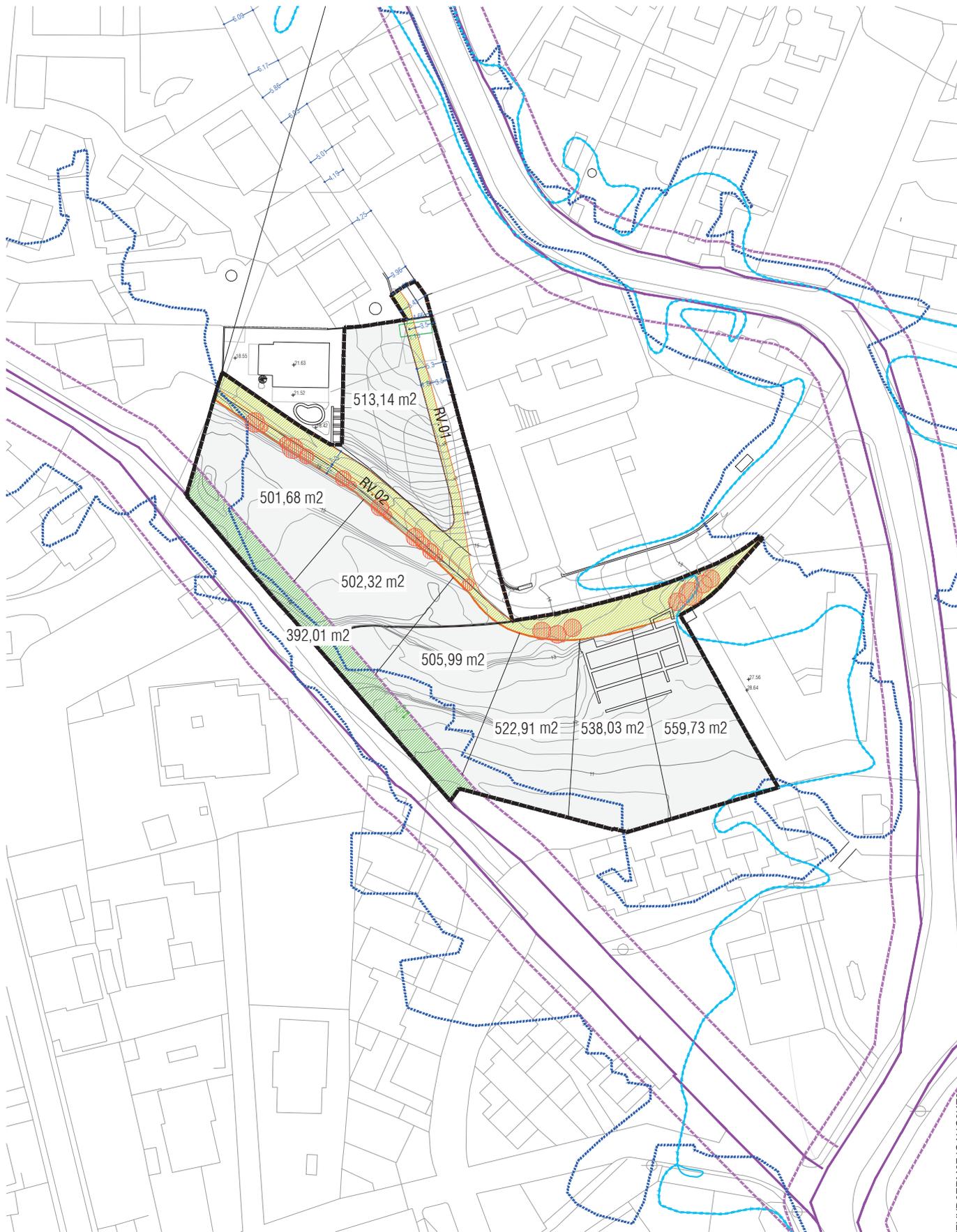
- - - Dominio Público Hidráulico (DPH)
- - - Servidumbre DPH
- - - Policia DPH

PLAN DE REFORMA INTERIOR - AVANCE ARI - Taramay. Almuñécar (GRANADA)

PROMOTORES: Familia Najarro Parra
ARQUITECTAS: Lorena Palma, Rocio Martín y Emma Luengo

PLANO: Afecciones aguas
ESCALA 1:2.000
Febrero de 2024





Estudio Hidrológico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral de Granada de la demarcación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas. (REDIAM)

..... Zona inundable por avenidas T50 según EHH

Estudio de soluciones para la defensa contra inundaciones de zonas urbanas consolidadas (ESDCIZUC) en el término municipal de Almuñécar (Granada)

..... Zona inundable por avenidas T500

Ley de aguas

----- Dominio Público Hidráulico (DPH) - - - - - Servidumbre DPH

ORDENACIÓN ARI

▭ Límite ARI

▭ Parcelas residenciales

▨ Acerado vial RV.01 y vial RV.02 con preferencia peatonal

▨ Suelo privado comunitario

PLAN DE REFORMA INTERIOR - AVANCE ARI - Taramay. Almuñécar (GRANADA)

PROMOTORES: Familia Najarro Parra

ARQUITECTAS: Lorena Palma, Rocío Martín y Emma Luengo

PLANO: Ordenación

ESCALA 1:1.000

Febrero de 2024

PLANO Nº:



Cód. Validación: 30M6GXEYXD6ZRM3FJGAHC9K9E9

Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 57