DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA MP 98

La Herradura - ALMUÑÉCAR (Granada)

Promotor: FUERTE LA HERRADURA, S.L.

ANAIS RUIZ SERRANO (1 de 1)
APROBADO JGL 22/10/2025
Fecha Firma: 27/10/2025
HASH: c3a565d4dae71f4880fb911fe78257c7e

a[r+t]
arquitectos

SEPTIEMBRE 2025

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS, S.L.P.
Plaza Pescadería nº 1- 6º D-E – 18001- GRANADA
Tf. 958 521 763 info@artarquitectos.com www.artarquitectos.com

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9U27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 81

Contenido

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO 4
1. SITUACIÓN ACTUAL. 4
1.1. OBJETO Y ENCARGO 4
1.2. BASE LEGAL 4
1.3. ANTECEDENTES 4
1.4. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS 5
1.5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS 5
1.6. ASPECTOS QUE CONDICIONAN EL USO DEL SUELO 5
1.7. ASPECTOS QUE DETERMINAN EL USO DEL SUELO 6
1.8. ANÁLISIS DE LA MALLA URBANA 6
1.9. ORDENACIÓN TERRITORIAL 7
1.10. ORDENACIÓN URBANÍSTICA 8
1.11. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL Y TERRITORIAL 10
1.11.1. AFECCIONES TERRITORIALES 10
1.11.2. AFECCIONES SECTORIALES 12
1.11.3. AFECCIONES AMBIENTALES 13
1.12. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 16
1.15. REPORTAJE FOTOGRÁFICO 18
2. PROBLEMAS DETECTADOS 20
3. DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE. 20
4. CONCLUSIONES Y OBJETIVOS 21
4.1. SINTESIS DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE 21
4.2. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA 21
II. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA 22
III. MEMORIA DE ORDENACIÓN 24
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD 24
2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS. 24
2.1. ALTERNATIVA DE NO INTERVENCIÓN (ALTERNATIVA CERO) 24
2.2. ALTERNATIVA 1 24
2.3. ALTERNATIVA 2 24
2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA 25
3. MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO 25

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 81

4.1. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 7/2021 27
4.2. ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 76 A 80 DEL DECRETO 550/2022 28
4.2.1. ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN GENERAL (ART.76 y 77) 28
4.2.2. ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DETALLADA (ART. 78) 29
4.2.3. ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD (ART 79 Y 80) 29
4.3. ADECUACIÓN AL RESTO DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DEL DECRETO 550/2022 30
4.3.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES (art. 81) 30
4.3.2. RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES 31
4.3.3. RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA 31
5. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL 32
IV. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN 33
1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO 33
1.1. GENERALIDADES. 33
1.2. TIPOS DE COSTOS. 33
1.3. UNIDADES DE OBRA 33
1.4. RESUMEN DE PRESUPUESTO 34
1.5. COSTES DE REPERCUSIÓN 34
1.6. OBLIGACIONES FINANCIERAS. 34
2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 35
3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA 41
4. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN 43
V. NORMATIVA URBANÍSTICA 49
1. NORMAS DE EDIFICACIÓN 49
1.1. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN (CONDICIONES GENERALES) 49
1.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN - ORDENANZAS 49
VI. RESUMEN EJECUTIVO 54
VII. ANEXOS 61

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 81

MEMORIA

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 81

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1. SITUACIÓN ACTUAL.

1.1. OBJETO Y ENCARGO

El objeto del presente Plan Parcial de Ordenación (en adelante PPO) del suelo incluido en la "Modificación Puntual nº 98" (en adelante MP98) del PGOU de Almuñécar y que tenía por objeto el cambio de clasificación de los terrenos afectados de suelo no urbanizable de protección de cultivos que establecía el PGOU en su origen, a suelo urbanizable sectorizado con uso global turístico. Por tanto, el objeto de este documento es el del desarrollo urbanístico de dicho suelo según se establece en los artículos 67 de la LISTA y 90 de su Reglamento.

Se redacta el presente PPO de la MP98 a petición FUERTE LA HERRADURA SL, con [redacted] y domicilio en [redacted]

El autor de este es la sociedad profesional Redondo y Trujillo arquitectos SLP, estudio de arquitectura y urbanismo domiciliado en la [redacted] representada por Antonio Redondo Fernández.

1.2. BASE LEGAL

La redacción del presente PPO tiene como base legal la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), así como el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de dicha Ley.

De igual forma, son de aplicación los siguientes textos legales:

- Ley 18/2003, de 29 de diciembre por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.
- Instrucción 4/2019, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre la incorporación en el planeamiento general de determinaciones pertenecientes a la ordenación detallada.
- Decreto Ley 2/2020, de 9 de marzo, de Mejora y Simplificación de la Regulación para el Fomento de la Actividad Productiva de Andalucía.
- Ley 13/2011 de Turismo en Andalucía.

1.3. ANTECEDENTES

El desarrollo de la ordenación pormenorizada se inició con la presentación del Borrador del PPO en fecha 2 de junio de 2022 y el Documento Inicial Estratégico, que tras su tramitación generaron el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, expediente EAE/2404/2023.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 81

De acuerdo con lo establecido en el documento de Alcance, comunicado el 5 de marzo de 2024, se dispone desde ese día de un plazo de 15 meses para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico, que se presenta simultáneamente con este documento. Se ha solicitado y obtenido prórroga de 7.5 meses más para culminar dicha tramitación.

1.4. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS

El sector objeto de este documento es un terreno de casi 3 Ha, situado al oeste de La Herradura y próximo a la línea de costa. El ámbito queda encuadrado entre la Calle Contraviesa y el Río Jate, al norte del ámbito de la Modificación Puntual 96 (MP 96). Afecta a 11 parcelas catastrales del polígono 38 de La Herradura: parcelas 9, 10,11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 40 y 41, además de parte del Camino de la Noria.

Ocupando parte del ámbito, concretamente en las parcelas 40 y 41 se encuentra una parte del Polideportivo Municipal de La Herradura, cuyo suelo se cedió anticipadamente al Ayuntamiento de Almuñécar para la obtención de las dotaciones en el año 2004 en virtud de los convenios urbanísticos firmados entre la propiedad y el Ayuntamiento en el año 2003.

La topografía del sector es suave y descienden hacia el mar con una diferencia de cota de aproximadamente 6 m de desnivel en el eje norte-sur. En la actualidad el suelo, que en otro tiempo era de producción agrícola, se encuentra en situación de abandono casi en su totalidad si bien sigue dividido en terrazas agrícolas que ocupan todo el ancho del suelo desde el camino hasta el río Jate.

La totalidad de suelo a desarrollar es de 29.973 m², coincidiendo con lo aprobado en la Modificación Puntual 98, a la que se dio cumplimiento por aprobación del Pleno en fecha 28 de junio de 2018.

A una mayor escala, el sector se ubica encuentra en la localidad de La Herradura, núcleo pedáneo del municipio de Almuñécar y enclave privilegiado dentro del litoral por formar una bahía reservada a levante por la Punta de la Mona y a poniente por Cerro Gordo.

1.5. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

En la actualidad la localidad de La Herradura supone un importante reclamo turístico del litoral granadino gracias a su privilegiado enclave geográfico y a su clima benigno. Esta situación ha propiciado un desarrollo económico favorable basado en el turismo y la construcción que paulatinamente ha complementado las tradicionales actividades agrícolas. Por lo tanto, nos encontramos con una población con un nivel socioeconómico medio - alto, si bien existe un alto índice de población “flotante” debido al uso turístico con pocas o nulas plazas hoteleras de calidad lo que hace que la estacionalidad sea muy presente en la localidad. El desarrollo del presente plan ha de ayudar a mitigar este problema, así como a aportar un mayor número de actividad económica y salarios relacionados con el sector turístico en la zona durante todo el año.

1.6. ASPECTOS QUE CONDICIONAN EL USO DEL SUELO

No se detectan aspectos relevantes que puedan condicionar el uso del suelo una vez desarrollado para el uso al que se destina. Las características geomórficas del suelo son favorables para un desarrollo urbano que favorezca la parcelación en tipologías acordes al uso turístico y residencial. Su proximidad al cauce del río Jate no entraña riesgos dada la diferencia de cota y a la afección

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 81

con el Dominio Público Hidráulico ya que el mismo no afecta al sector. Se prevé, en el desarrollo las zonas de servidumbre del DPH y la zona de policía. Otros de los aspectos que pueden condicionar el uso del suelo es la urbanización del sector MP96, limítrofe hacia el sur y a través del cual se realizarán la conexión de redes e infraestructuras.

En la actualidad la Calle Contraviesa se ve sorteada por algunas construcciones de uso agrícola tales como pozos y casetas. Dichos elementos no impiden, en cualquier caso, el desarrollo del sector.

1.7. ASPECTOS QUE DETERMINAN EL USO DEL SUELO

Los aspectos que determinan el uso del suelo son su proximidad a la línea de costa, y su enclave eminentemente turístico, la cercanía con áreas edificadas de uso residencial y turístico similar y la ubicación del pabellón municipal y los accesos al sector a través de la Calle Contraviesa que, si bien está en la actualidad asfaltado y da acceso al pabellón, ha de ser urbanizado por el sector vecino del MP 96 desde el Paseo Andrés Segovia.

1.8. ANÁLISIS DE LA MALLA URBANA

Al tratarse de un sector de suelo rústico, no existe una malla urbana como tal en el entorno inmediato, si bien la ordenación se ve condicionada por la existencia del Camino de la Noria, actual Calle Contraviesa que limita el sector por el este y que dará acceso a las nuevas parcelas. Dicho vial sirve en la actualidad como única comunicación con el pabellón municipal, parte del Paseo Marítimo de La Herradura y atraviesa todo el sector de norte a sur. En la actualidad se encuentra asfaltado, pero no presenta acerado, siendo su límite los vallados de las fincas agrícolas. El plan prevé la ejecución de una calle principal que da acceso a las distintas parcelas y da soporte de infraestructuras a los nuevos suelos.

Dentro de los límites del sector, como se ha dicho, se implanta el pabellón municipal que ocupará la parcela destinada a equipamientos y para la que el sector la ha dotado con una superficie de 3.328,98 m². Así mismo, existe una previsión de espacios libres o zonas verdes dentro del sector que se ubicarán tanto en el límite oeste, coincidiendo con la zona de del DPH como en dos parques que se sitúan de forma estratégica, uno separando las dos manzanas de distinto uso (residencial y turístico) y otro al norte como límite y colchón con el suelo rústico. La superficie prevista de Sistema General de Espacios libres es de 809,15 m² y la de Zonas Verdes es de 6.144,90 m².

Al sur del sector existe una franja de 9 metros de anchura que no pertenece a ninguno de los sectores y que el PGOU vigente destina a vial. Se respeta y se da por hecho que, por sus condiciones, al no tener conexión con viales rodados, será de carácter peatonal, si bien parte elemento no forma parte de este desarrollo. En su momento se valoró la inclusión de dicho suelo en el desarrollo, pero se ha descartado por suponer una modificación del ámbito que puede ser considerado como innovación, requiriendo por tanto otra tramitación diferente.

La conexión con la malla urbana (Camino de la Noria) requiere de una carga exterior que se contempla en el presente PPO, ejecutando una franja de vial de 9 metros de anchura que produce la continuidad del Camino de la Noria entre la MP96 y la MP98.

Las infraestructuras existentes en los límites del sector de las cuales partirán las redes internas al sector son:

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 81

Red de Abastecimiento: Se ha realizado consulta a la empresa suministradora, que se adjunta, garantizando la disponibilidad de agua. La red municipal de abastecimiento discurre hasta el Polideportivo municipal. La infraestructura será continuación de la proyectada en la colindante MP96 que entronca en la red municipal en el Paseo Andrés Segovia.

Red de Saneamiento: Existe red de saneamiento de aguas negras con capacidad suficiente para dar servicio a este sector a lo largo del Paseo Andrés Segovia. Se conectará a él a través del Camino de la Noria, en coordinación con la urbanización del sector MP96, colindante con éste y recientemente ejecutada.

Red de media y baja tensión: El área está dotada de suministro eléctrico. A lo largo del desarrollo de la tramitación urbanística se acordará con la empresa suministradora la ubicación de los centros de transformación necesarios para el adecuado suministro. En principio se ha previsto un centro de transformación en la rotonda del final del vial principal. En el momento de la presentación del documento de Plan Parcial se aportará certificado de la Empresa suministradora.

Red de Telecomunicaciones: como el resto de las infraestructuras se origina en el paseo de Andrés Segovia y será continuación de la ejecutada en la colindante MP96.

1.9. ORDENACIÓN TERRITORIAL

Los límites de los suelos contenidos en el presente PPO son suelos urbanizables sectorizados, así definidos en la modificación puntual nº 98 del PGOU de Almuñécar. Los suelos no se encuentran afectados por ningún elemento de carácter territorial. El sector que se desarrolla se circunscribe al área la modificación del PGOU.

Según la Norma 60 del POTA (Plan de ordenación del territorio de Andalucía) el planeamiento territorial y urbanístico deberá considerar:

1. La mejora de la calidad el aire y reducción de la contaminación atmosférica y acústica
2. El control de los residuos urbanos
3. La mejora del entorno ambiental y paisajístico. Para ello el planeamiento urbanístico deberá considerar el paisaje urbano y su integración en el entorno, como parte de su patrimonio natural y cultural por lo que velará por su conservación y correcta gestión.

Dichas consideraciones son tenidas en cuenta en la presente ordenación del sector. No obstante, no existe afección paisajística derivada de dicho documento.

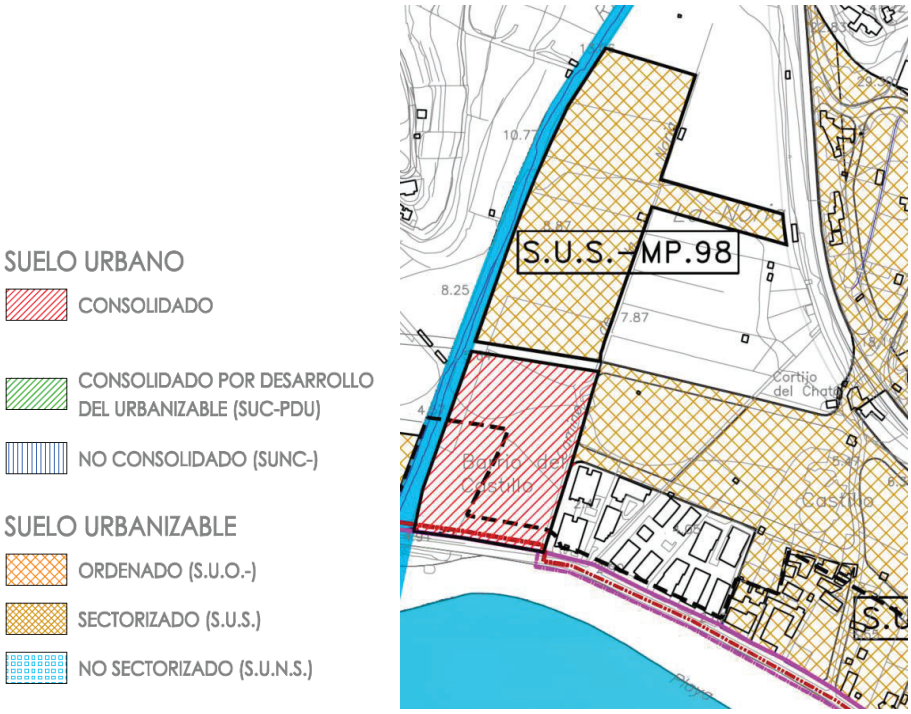
Respecto a los planes subregionales, Almuñécar está en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada, aprobado mediante Decreto 369/2011 y publicado en BOJA de 1/2/2012 y 1/3/2012, es decir en fecha posterior a la aprobación definitiva de la modificación puntual del ámbito. Dicho Plan incluye este ámbito dentro de una protección territorial, concretamente Zona de interés paisajístico. Sin embargo, la propia norma recoge la excepción para los suelos urbanos y urbanizables existentes en el interior del ámbito, como es el caso, por lo que la afección territorial queda sin efecto dentro de sus límites

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 81

1.10. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El municipio de Almuñécar cuenta en la actualidad con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 24 de Julio 1987 y con publicación en BOP con fecha 6 de agosto de 1987. El PGOU de Almuñécar se encuentra adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía con fecha de aprobación 1 de diciembre de 2002 y publicación en BOP el 28 de enero de 2010.

En fecha 1 de Marzo de 2007 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprueba definitivamente, sin efectuar reserva para la subsanación de deficiencias o suspender la aprobación parcial de parte del documento presentado, la Modificación Puntual nº 98 del PGOU de Almuñécar que tiene por objeto el cambio de clasificación de los terrenos afectados de suelo no urbanizable de protección de cultivos que establecía el PGOU en su origen a suelo urbanizable sectorizado con uso global turístico.



Adaptación parcial del PGOU a la LOUA

El sector dispone de determinaciones de ordenación detallada a cumplir en el instrumento de ordenación.

1) Clasificación de suelo: Una vez aprobado definitivamente el presente PPO, el suelo así ordenado dentro de sus límites tendrá la consideración de SUELO URBANO, conforme a lo establecido en el art. 13 de la LISTA., a falta de redistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento.

2) Elementos estructurantes: Los diferentes elementos estructurantes, de acuerdo con el art. 75.2 del RG son los Sistemas generales de espacios libres, las Zonas Verdes, los Equipamientos y

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 81

los Viales cuya dotación viene establecida en la MP 98 de acuerdo con las siguientes determinaciones:

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

El uso global será TURÍSTICO.

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

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

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

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

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

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

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

ción. http://almunecar.sedelectronica.es/
ublico Gestiona | Página 2 de 5

Así mismo forman parte del modelo general de ordenación las redes generales de infraestructuras y servicios técnicos, formadas por sus elementos principales, tanto lineales (conductos, galerías, líneas, en superficie, aéreas o enterradas) como puntuales (estaciones, depósitos, centrales o instalaciones similares).

En el sector que nos competen las redes generales de infraestructuras serán las redes enterradas de:

- Red de Abastecimiento de agua de consumo y riego para jardinería e hidrantes.
- Red de Saneamiento
- Red de pluviales
- Redes de media y baja tensión
- Telecomunicaciones.

Adicionalmente existen en el sector una red de riego producto de las infraestructuras agrícolas que se mantienen en servicio para las fincas agrícolas limítrofes.

Dentro del sector no existen bienes ni espacios que cuenten con alguna singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, así como de sus entornos.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 81

1.11. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN SECTORIAL Y TERRITORIAL

1.11.1. AFECCIONES TERRITORIALES

Almuñécar está en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada, aprobado mediante Decreto 369/2011 y publicado en BOJA de 1/2/2012 y 1/3/2012, es decir en fecha posterior a la aprobación definitiva de la modificación puntual del ámbito. Dicho Plan incluye este ámbito dentro de una protección territorial, concretamente Zona de interés paisajístico. Sin embargo, la propia norma recoge la excepción para los suelos urbanos y urbanizables existentes en el interior del ámbito, como es el caso, por lo que la afección territorial queda sin efecto dentro de sus límites.

Artículo 54. Zonas de Protección Territorial. (N y D)

1. Se integran en esta categoría las siguientes zonas delimitadas en el Plano de Protección y Riesgos: (N)

a) Zonas de Paisajes Sobresalientes.

b) Zonas de Interés Paisajístico.

c) Zonas con Potencial Paisajístico.

2. Los suelos incluidos en las Zonas de Protección Territorial recogidas en los apartados a) y b) tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, a excepción de los suelos urbanos y urbanizables existentes en su interior y los colindantes que se clasifiquen por planeamiento urbanístico municipal de acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 36.4 de esta normativa. (N)

Los efectos previsibles de la actuación planteada sobre la planificación sectorial y territorial se analizan desde el punto de vista de las siguientes estrategias:

1.11.1.1. Desde la estrategia andaluza del paisaje.

Esta Estrategia establece un marco de referencia estratégico para integrar, coordinar y armonizar las actuaciones en esta materia.

Plantea una serie de objetivos generales con el fin de garantizar la calidad paisajística como son el impulso para la recuperación y mejora paisajística del patrimonio natural y cultural; la cualificación de los espacios urbanos, de los paisajes asociados a actividades productivas y de las infraestructuras de transporte, energía y telecomunicaciones; la implementación de los instrumentos de gobernanza paisajística y la potenciación de la sensibilización, la educación y la formación en materia de paisaje.

Dada la naturaleza, objetivos y alcance del Plan que nos ocupa, no se producen afecciones significativas sobre los objetivos de dicha Estrategia. La baja densidad edificatoria y el uso previsto garantizan un elevado porcentaje de superficie libre y ajardinada, lo que redunda en una mejora de la percepción visual de este entorno limítrofe entre la ciudad y el suelo natural y agrícola.

El tratamiento de los bordes de parcela, que quedan libres de edificación al empelar tipologías exentas, genera una imagen verde y natural de la nueva ordenación.
La estructura urbana planteada mantiene la original, conservando el camino y la organización. Esta perduración de los elementos estructurantes del paisaje contribuye a mantener una idea de paisaje mantenido.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 81

1.11.1.2. Desde la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana.

Esta Estrategia tiene por objeto la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas de planificación y gestión de la movilidad y metabolismo urbano.

Contempla la mejora de la eficiencia energética y económica del transporte, la limitación a la expansión de los espacios urbanos vinculados al vehículo motorizado, la necesidad de evitar la contaminación lumínica, el fomento de la rehabilitación de las edificaciones urbanas existentes y de la construcción bioclimática, así como el aumento de la superficie capaz de sostener vegetación.

En materia de Desarrollo urbano, que nos ocupa el diseño del Plan Parcial minimiza el suelo destinado a viarios rodados, generando un único vial que da acceso a todos los usos en un esquema de peine, y prioriza el de zonas verdes, que supera al exigido en las condiciones previas.

En materia de Edificación, el primer punto de la estrategia andaluza de sostenibilidad urbana establece *"incorporar el derecho al acceso a la vivienda como uno de los objetivos centrales de la actividad urbanística".* Por ello pese a ser un plan de uso turístico se ha introducido un 49% de edificabilidad destinada a viviendas, de las cuales un 40% tendrá algún régimen de protección.

1.11.1.3. Desde la estrategia andaluza de desarrollo sostenible (agenda 21).

En esta Estrategia se hace referencia a la necesidad de enfocar, de forma integral y equilibrada, las cuestiones relativas al medio ambiente y al desarrollo en el marco de la Agenda 21 por la sostenibilidad.

Establece una serie de criterios operativos, como son:

- Irreversibilidad cero: reducir a cero las intervenciones acumulativas y los daños irreversibles.
- Aprovechamiento sostenible: las tasas de usos de los recursos renovables no pueden ser superiores a las tasas de regeneración de estos propios recursos. De esta forma, toda inversión en la explotación de un recurso no renovable deberá ser acompañada con la inversión compensatoria en un recurso renovable alternativo.
- Emisión sostenible: las emisiones de desechos y residuos no deben ser superiores a las capacidades naturales de asimilación de los ecosistemas a los que se emiten dichos desechos y residuos.
- Eficiencia tecnológica: han de favorecerse las tecnologías que aumenten la productividad de los recursos frente a las tecnologías que incrementen la cantidad extraída de recursos.
- Precaución: ante la magnitud de los riesgos potenciales a que nos enfrentamos, se impone una actitud de vigilante anticipación que identifique y descarte de entrada, las vías que podrían llevar a desenlaces catastróficos.
- Prevención: evitar, en lo posible, las repercusiones negativas de la actividad humana sobre el medio ambiente y adoptar un papel activo respecto a la prevención de los riesgos comprobados, de carácter natural o tecnológico, en las tres dimensiones del desarrollo sostenible (ambiental, social y económica).

Basándonos en la naturaleza, objetivos y alcance del Plan que nos ocupa, no se producen afecciones significativas sobre los objetivos de la Estrategia.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 81

1.11.1.4. Desde la estrategia andaluza del cambio climático

Esta Estrategia consiste en un conjunto de medidas adoptadas en materia de planificación e información, entre las que destaca la inclusión en la planificación ambiental de información sobre los posibles escenarios futuros de cambio climático (Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible /CAGPDS); la planificación y realización de medidas de fomento de sistemas, métodos y prácticas de cultivos extensivos y respetuosos con el medio ambiente así como la intensificación del apoyo a la modernización de los regadíos (CAGPDS); así como el impulso de políticas de gestión sostenibles y eficientes del uso del agua (CAGPDS).

No se producen afecciones negativas sobre los objetivos de la Estrategia, dada la naturaleza, objetivos y alcance del PPO MP98.

1.11.2. AFECCIONES SECTORIALES

1.11.2.1. Respecto a la ley de carreteras:

El suelo se encuentra afectado en su margen Este por la servidumbre que genera la carretera nacional 340, concretamente por la zona de afección de la carretera de 50 metros. La afección recae exclusivamente sobre las parcelas 40 y 41 en las que se encuentra construido el polideportivo municipal de La Herradura. Se trata de un suelo ya destinado a equipamiento público cedido con anticipación por los propietarios del suelo y ya edificado con anterioridad a la redacción de este documento.

De acuerdo con el acuerdo de aprobación definitiva de la MP-98, se hace mención expresa a la innecesariedad de conexión con la CN-340, conectándose directamente a la trama urbana existente desde el Paseo Marítimo. La ordenación propuesta así lo resuelve.

Igualmente, se adoptarán las medidas necesarias para garantizar la adecuada calidad acústica en las zonas habitables. Dichas medidas se recogerán en el proyecto de urbanización si de la medición de ruido se estableciese la necesidad de incorporar elementos pantalla o similares.

En amarillo zona de afección de Carretera

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 81

1.11.2.2. Respecto a la ley de aguas y reglamento del dominio público hidráulico:

Al ser el sector colindante con el río Jate, existe una afección de Zona de Policía de 100 metros desde el borde del cauce, en las que será preciso comunicar y obtener autorización del organismo de cuenca (actualmente la consejería de Medio Ambiente) para la realización de construcciones.

A lo largo de todo el Rio se ha previsto en dotado un espacio libre público de 12 metros de anchura a modo de parque de ribera.

La franja de 5 metros de servidumbre del DPH Río Jate no será ocupada con ninguna construcción, instalación o infraestructura.

1.11.2.3. Respecto a la evaluación de impacto en la salud

Se aporta Valoración de Impacto en la Salud como documento complementario, en el que se concluye que la actuación no tiene efecto en la salud.

1.11.2.4. Respecto al patrimonio histórico

En materia de bienes culturales, se debe considerar que el artículo 29.3 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, recoge que los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos.

En el caso que nos ocupa no existe indicio histórico alguno de ocupación anterior del territorio ni indicio de la presencia de posibles restos arqueológicos.

Habiendo sido consultada la Consejería competente en materia de patrimonio durante la elaboración por parte de la Consejería de Medio Ambiente del Documento de Alcance, no se recibió respuesta en el plazo establecido.

El artículo 29.4 establece que "*Aprobado inicialmente el plan o programa de que se trate, cuando incida sobre bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, en el Inventario de Bienes Reconocidos o sobre Zonas de Servidumbre Arqueológica, se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá carácter preceptivo cuando se trate de instrumentos de ordenación territorial y carácter vinculante cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística o de planes o programas sectoriales. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable sin perjuicio de los requisitos establecidos en el art. 40.* "

Por lo tanto, se procederá tal como indica la Ley 14/2007

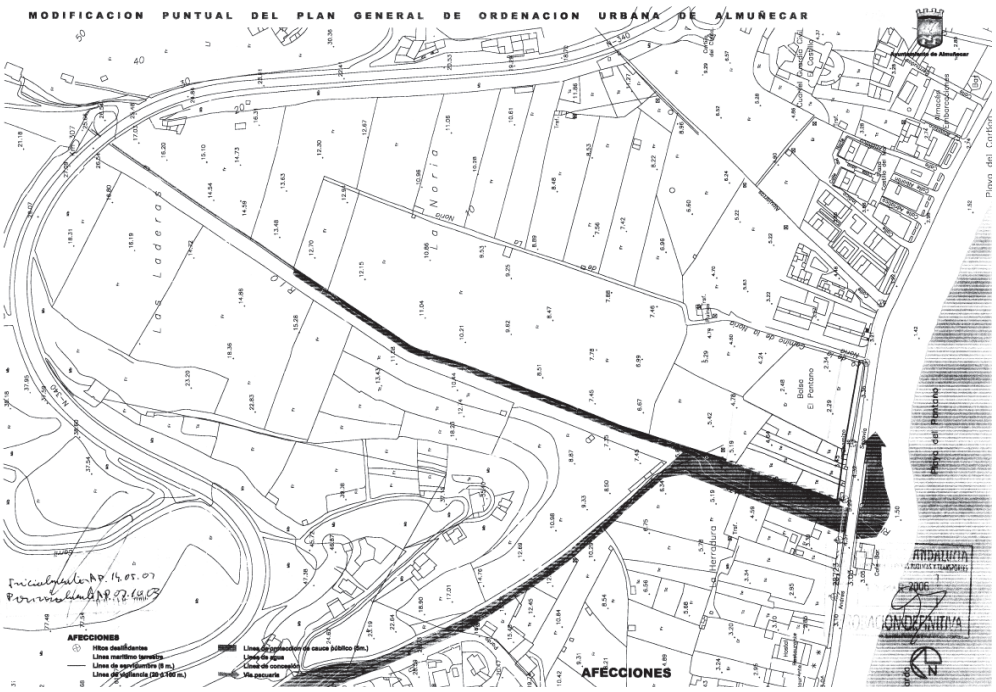
1.11.3. AFECCIONES AMBIENTALES

El análisis ambiental del que pudieran surgir afecciones quedara definido por:

- Patrimonio Natural y Biodiversidad (RENPA y RED NATURA 2000)
  - No afecta al ámbito

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 81

- Montes Públicos.
  - No afecta al ámbito
- Vías Pecuarias.
  - Existe una vía pecuaria cercana, la cañada real Málaga-Almuñécar, que finaliza en el margen izquierdo del Río Jate en su desembocadura, por lo que no afecta al ámbito, ya recogida desde el documento de la modificación puntual.



El documento de aprobación provisional de la Revisión del PGOU de Almuñécar aprobado provisionalmente en 2023 refleja esta vía pecuaria, no deslindada, completamente fuera del ámbito

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 81

- Hidrología superficial y subterránea.
  - El sector linda con el Río Jate. Se ve por ello afectado por la ley de aguas en un doble sentido:
    - Dominio Público hidráulico, correspondiente al propio cauce. No afecta al sector:
    - Zona de servidumbre del Dominio público hidráulico, en un margen de 5 metros desde el borde del cauce. La propuesta respeta el ámbito generando un espacio libre, concebido como parque lineal de 12 metros de anchura en todo el contacto con el cauce.
    - Zona de policía, en una franja de 100 metros desde el dominio público del cauce, en los que es necesario autorización de la administración competente en materia de aguas, (en este caso, la Consejería de Medio Ambiente al pertenecer el Río Jate la Cuenca Mediterránea), para la realización de obras.
- Vegetación y Fauna.
  - El uso actual de los terrenos incluidos en el sector es agrícola, destinado a siembra de productos de temporada con recogida anual, por lo que no existe vegetación permanente.
- Atmósfera.
  - No existen afecciones en esta materia.
- Geología, geomorfología y edafología. Paisaje y Usos del suelo.
  - No existen afecciones en esta materia
- Riesgos naturales.
  - No existen afecciones en esta materia. El sector no es zona inundable

- Cambio climático. Las afecciones vendrán derivadas de lo estipulado en la Ley 7/2021 de Cambio Climático. Artículo 21.1 a) y b)
  - Este apartado se desarrolla con detalle en el Documento Inicial Estratégico

El desarrollo del planeamiento vigente no conlleva riesgos ambientales, más allá de los que puedan identificarse en el estudio pormenorizado de los riesgos anteriormente descritos.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 81

1.12. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad es, a efectos prácticos, de propietario único, repartida de la siguiente manera:

FUERTE LA HERRADURA SL	28.867,53	96,3118%
CONSUELO NOVO BARBERO	74,47	0,2485%
DOMINIO PÚBLICO (Ayuntamiento Almuñecar)	1.031,00	3,4398%
		100,0000%

Estas superficies se han obtenido de reciente medición topográfica (septiembre 2024).

1.13. EDIFICACIONES Y DERECHOS REALES EN EL ÁMBITO

No existen en el sector edificaciones habitables, por lo que no existen ocupantes legales o que ostente derecho real sobre ellos.

La parcela de Dª Consuelo Novo Barbero incluye una edificación de uso agrícola destinada a pozo. Se desconoce si está en uso y su estado administrativo.

Parte del sector está ocupado por el Pabellón Municipal de la Herradura en virtud del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Almuñécar y Hoteles Fuerte para el desarrollo del sector. Esta superficie por lo tanto se ha considerado en la estructura de la propiedad correspondiente a Hoteles Fuerte.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 81

1.14. RELACIÓN DE FINCAS CATASTRALES Y REGISTRALES AFECTADAS

La relación de parcela parcelas catastrales afectadas es la siguiente, todas ellas del polígono 38 de La Herradura:

NÚMERO DE PARCELA	SUPERFICIE
9	1069,56 m^2
10	4375,18 m^2
11	3855,75 m^2
12	4081,36 m^2
13	74,47 m^2
14	3268,18 m^2
15	1506,80 m^2
16	2171,83 m^2
17	1374,68 m^2
18	3792,70 m^2
39	292,16 m^2
40	1348,74 m^2
41	1688,12 m^2
45	7,48 m^2
48	24,52 m^2
49	7,59 m^2
50	2,88 m^2
Superficie total parcelas	28942,00 m^2
Superficie camino	1031,00 m^2
	29973,00 m^2

Hay discrepancias entra las parcelas catastrales y realidad física y registral. Estas discrepancias se sustancian en que en realidad las parcelas 39, 45, 48, 49 y 50 no están afectadas por el ámbito del Plan Parcial. Las Fincas registrales afectadas son las siguientes: 18040, 18042, 27987, 26363, 2748, 2749, 30147, 30149, 30151, 2736.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 81

1.15. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Imagen aérea del entorno

Panorámica general

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 81

CAMINO DE LA NORIA

POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DE LA HERRADURA

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 81

2. PROBLEMAS DETECTADOS

La localidad de La Herradura ha venido sufriendo en las últimas décadas un cambio en el motor económico de su población que ha pasado de una actividad agrícola y pesquera a una eminentemente turística. Sin embargo, la localidad adolece de suelos suficientes que palíen las necesidades de actividad turística de calidad, limitándose a un turismo de fines de semana y estacional. Dada la situación privilegiada en el litoral granadino y a la demanda de plazas hoteleras, se hace necesaria la incorporación de suelos urbanos de uso turístico que palíen este déficit.

Adicionalmente, las actividades agrícolas, muy cercanas a línea de costa, han quedado en desuso con suelos abandonados a la producción y generadores de focos insalubres próximos a los núcleos residenciales.

Por último, las necesidades de introducir equipamientos públicos en el municipio han dado lugar al desarrollo de edificaciones como el Pabellón Municipal que, de forma previa al desarrollo del sector, han surgido para paliar los déficits de dotaciones en el entorno. Concretamente el Pabellón municipal de La Herradura se ha edificado en un entorno de suelo rústico y adolece de una inserción urbana adecuada, con una demanda de accesibilidad, zonas de aparcamiento y redes que lo sirvan de forma adecuada.

3. DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE.

En base a lo anteriormente expuesto, el Plan Parcial PPO MP98 surge por la necesidad de dar respuesta a las necesidades de suelo de uso turístico del municipio.

Por lo tanto, el objeto del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN es el desarrollo de la Modificación puntual nº 98 del PGOU de Almuñécar que tiene como fin la creación de un área urbana de uso global turístico que refuerce el principal motor económico de la localidad y la obtención de dotaciones públicas que dote de servicio a la totalidad de la población.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 81

4. CONCLUSIONES Y OBJETIVOS

4.1. SINTESIS DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE

Establecer la ordenación detallada del sector de acuerdo con las determinaciones establecidas en la aprobación de la modificación puntual 98, aprobada definitivamente el 1 de marzo de 2.007 y cumplimentadas las subsanaciones el 28 de junio de 2024.

4.2. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- PRIMERO: Creación una parcela de uso turístico de un tamaño acorde con las necesidades del mercado y las tipologías adecuadas para el entorno en la que desarrollar una edificación acorde con alguna de las diferentes categorías de uso turístico de la normativa vigente. Éste es el objetivo principal y por ello se ubicará en un lugar preferente de la ordenación, lo más cercana al casco urbano y a la playa posible.
- SEGUNDO: Creación de un espacio verde lineal en el margen izquierdo del Río Jate, zona Oeste del sector, de acuerdo con lo establecido en la "*Cumplimentación de la Resolución de Aprobación Definitiva de la modificación puntual nº 98 del PGOU-87 de Almuñécar para cumplimentar*"
- TERCERO: Ordenar los suelos destinados a equipamiento público en el Este del Sector, donde se ubica actualmente el polideportivo de La Herradura, que fueron objeto de cesión anticipada por los propietarios.
- CUARTO: complementar el uso global turístico del sector con el uso complementario residencial de baja densidad, generando una estabilidad poblacional y de uso en el área.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 81

II. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

El artículo 10. "Participación Ciudadana" de la LISTA dispone, en su punto primero:

"Artículo 10. La participación ciudadana.

1. La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho:

a. A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

b. A ser informados por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado en la forma que se establezca reglamentariamente.

Lo expuesto, sin perjuicio del derecho de los ciudadanos a solicitar de la Administración competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito sobre su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas sus fincas."

De esta forma las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos.

En este sentido el artículo 62 de la LISTA indica que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones una MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA, la cual contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

II. 1. CONSULTA PÚBLICA

El "*Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*" introduce una nueva redacción del artículo 77 de la LISTA:

"Artículo 77. Avance y consulta pública.

1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique 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. El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 81

2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo. La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos. Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración."

En el caso del Plan Parcial de Ordenación que nos ocupa, cuyo objeto es el desarrollo de la ordenación pormenorizada de acuerdo con unos criterios ya fijados con anterioridad, el proceso participativo se produce durante el proceso de información pública y alegaciones que se abre tras la aprobación inicial del documento, una vez valorada y validada la propuesta por la Administración en sus aspectos formales y legales.

El borrador del Plan Parcial de Ordenación, así como el Documento de Alcance del estudio Ambiental estratégico están dispuesto al público en la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo desde la aprobación del documento de alcance, de acuerdo con lo previsto en art. 38.2 de la Ley 7/2007.

Las consultas al documento de Avance se realizaron a través del portal de transparencia del Ayuntamiento de Almuñécar, finalizando el 2 de junio de 2.025, sin haber recibido comunicación alguna.

Tras la aprobación inicial se procederá a la publicación y exposición al público del presente documento en los plazos reglamentariamente establecidos.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 81

III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia de la redacción del presente PPO viene dada como respuesta a la solución de la problemática expuesta en el punto 4 de la memoria informativa y que nos lleva a resolver una serie de inconvenientes y necesidades detectadas tanto en el entorno próximo de como en el municipio.

Así mismo, la conveniencia de resolución a través de la tramitación de un Plan Parcial de Ordenación, de acuerdo con lo expresado en el artículo 67 de la LISTA, así como del artículo 90 del RG queda justificada puesto que en ella que se contempla que los PPO tienen por objeto establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación en suelo rústico.

La oportunidad viene dada toda vez que los terrenos, propiedad de una única sociedad con capacidad económica para asumir los gastos derivados de la transformación urbanística y posterior puesta en uso del suelo, tiene clara intención de llevar a cabo el desarrollo expresado por el municipio a través de sus planes municipales.

2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

2.1. ALTERNATIVA DE NO INTERVENCIÓN (ALTERNATIVA CERO)

La alternativa 0 consiste en no intervenir en el suelo, es decir, no desarrollar urbanísticamente y por tanto conservar el uso actual. La Alternativa 0 impide la consecución de los objetivos, en espacial la anómala situación del polideportivo municipal, y mantiene una bolsa de terreno de cultivo incardinada en el interior de la población separando la parte principal del casco urbano de la zona de Peña Parda y Cerro Gordo.

2.2. ALTERNATIVA 1

La primera de las alternativas consiste en seguir los criterios que se indican en la ficha del plan, tal y como se recoge en la modificación puntal 98 del PGOU de Almuñécar, generando un suelo de uso principal turístico, pero introduciendo un porcentaje de uso residencial. Esta alternativa se considera más adecuada que la alternativa 0 toda vez que resuelve los problemas de tipo urbano detectados por el municipio y que la inacción no ha logrado solventar.

2.3. ALTERNATIVA 2

La segunda de las alternativas consiste en desarrollar el sector con un uso detallado 100% turístico sin incluir ningún uso complementario. Esta alternativa se considera más adecuada que la alternativa 0 toda vez que resuelve los problemas de tipo urbano detectados por el municipio y que la inacción no ha logrado solventar.

Sin embargo, la alternativa 2 se descarta por el carácter de monocultivo de usos que supondría, con el claro riesgo de estacionalidad en la utilización del ámbito, y los problemas de mantenimiento y de rentabilidad tanto social como económica de la transformación de suelo que supone.

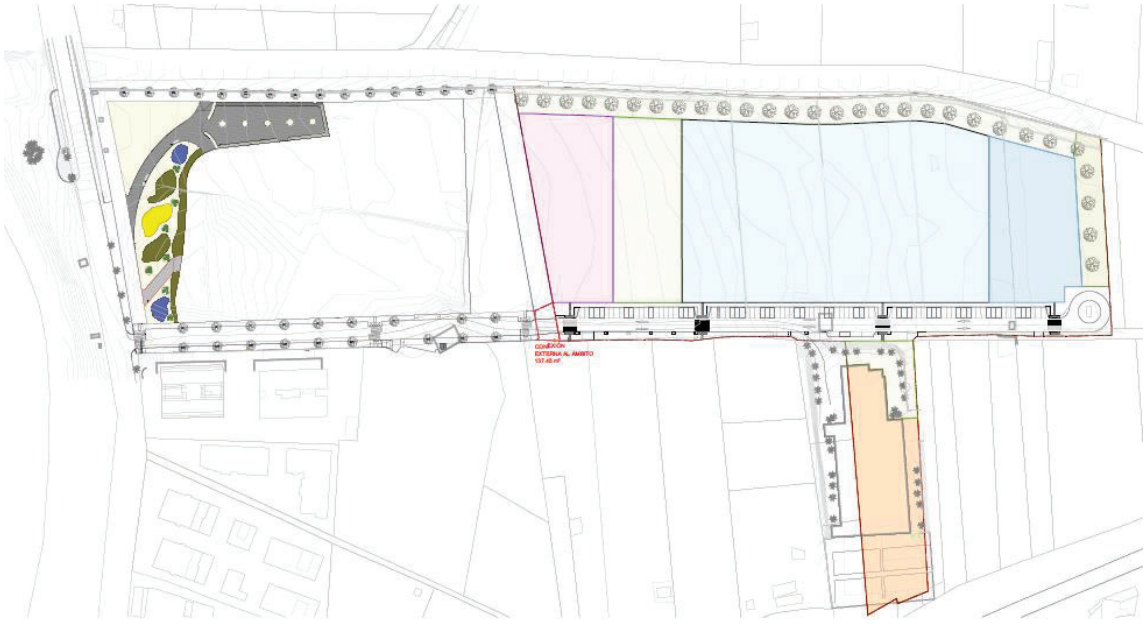
Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 81

2.4. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

Se ha escogido la Alternativa 1 en continuación del desarrollo urbanístico que viene tramitándose desde el año 2.000 a través de la modificación puntual 98, alcanzado los objetivos de desarrollo previstos: espacio verde lineal en el margen izquierdo del río Jate, ordenación del Polideportivo de la Herradura, creación de un nuevo establecimiento turístico que aumente y mejore la oferta de la localidad, y generación de un núcleo residencial que aporte actividad estable y no estacional al sector, rentabilizando las infraestructuras generadas y mejorando el mantenimiento y uso de la zona.

3. MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO

El modelo de ordenación adoptado en el presente PPO es resultado de plasmar en el sector todas aquellas determinaciones establecidas en la MP98, así como por los condicionantes derivados de las afecciones sectoriales. Además, la organización espacial viene condicionada por el desarrollo del sector vecino de la MP96 cuya materialización condiciona la conexión del sector con la ciudad existente.



Así pues, el uso global establecido por la aprobación del MP98 es el turístico. Dicho uso global no existe en le vigente PGOU de Almuñécar, que considera el uso “alojamiento hotelero” dentro del uso residencial. La ordenación se desarrolla con los estándares de cesiones y edificabilidad establecidos en el art. 17 de la Ley 7/2002, derogada por la Ley 7/2021 pero vigente de manera transitoria a estos efectos (disposición transitoria segunda, punto 4). De acuerdo con ello, y así quedó recogido en la aprobación definitiva de la MP98, las dotaciones obligatorias son:

Espacios libres: al menos 20% de la superficie del sector (5.944,60 m²), ubicadas junto al cauce del río y la zona norte preferentemente.
Equipamiento: al menos 5% de la superficie del sector (1.548,65 m²) ubicados en la zona este del sector.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 81

La superficie de dotaciones supera ampliamente lo exigido, llegando a 5.944,60 m² de espacios libres (exceso de 200,30 m²) y 2.683,29 m² de equipamiento (1.134,64 m² de exceso).

Se ha implementado además un Sistema General de Espacios Libres en la zona norte del sector con una superficie neta de 809.15 m². Dicha superficie corresponde a dotar a la población residencial prevista (110 personas, a razón de 1 habitante por cada 40 m² de uso residencial: 4406/40 = 110.15 hab) con el estándar establecido en la adaptación a la LOUA del PGOU vigente de 7.65 m² (110.15 x 7.65 = 842,65 m²).

El PPO emplea la estrategia denominada de "supermanzanas" y por ello propone la creación de sólo 2 parcelas lucrativas: una destinada al uso principal del sector, turístico, que acogen el 51% de la edificabilidad del sector, y otra de uso residencial, con el 49% restante. Se apuesta por parcelas grandes que puedan acoger los usos previstos con la mayor libertad compositiva. Esta estrategia de diseño reduce la superficie destinada a viario público, lo cual ahorra en costes de ejecución y de mantenimiento, y supone una mejora ambiental al dejar el terreno menos urbanizado.

Por lo tanto, tan solo se genera un vial, que es la evolución del actual Camino de la Noria, que da servicio tanto al polideportivo existente como a las dos parcelas de uso lucrativo. A lo largo de este vial se ubican la dotación requerida de plazas de aparcamiento, en este caso 90, 2 de ellas adaptadas a personas de movilidad reducida.

Los espacios libres del sector, además de responder a los criterios marcados en la aprobación de la Modificación puntual, sirven de conexión y colchón entre parcelas lucrativas, asegurando su utilización.

La siguiente tabla resume los datos básicos de ordenación del sector

PLAN PARCIAL MP98 LA HERRADURA						
Suelo M²						
	CESIONES SEGÚN LISTA	CESIONES SEGÚN AD MP98	PROPUESTAS PPO Al		Sup. Construida m²	
Suelo Bruto	29.973,00		29.973,00		-	
Uso global			Turístico			
Edficabilidad global			0,30		8.991,90	
Usos Pormenorizados				0,00%	8.991,90	
TURÍSTICO			2.851,78	0,00%	4.585,87	51,00%
RESIDENCIAL			13.469,78	0,00%	4.406,03	49,00%
libre			10.800,25	60,00%	2.643,62	
vpo			2.669,53	40,00%	1.762,41	
Densidad					15 viv/ha	
nº máximo viviendas					44,00	
Nº HABITANTES					105,60	2,40
DOTACIONES		7.493,25	9.637,34			
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES		0,00	809,15			
ESPACIOS LIBRES		5.944,60	6.144,90			
EQUIPAMIENTO		1.548,65	2.683,29			
VIARIO			4.014,10			
Plazas Aparcamiento exigidas**			90			
Plazas Aparcamientos PMR (>2%)			2	2,00		

Se prevé un 40% de vivienda protegida en el ámbito, localizada al norte del sector en colindancia con la parcela destinada a vivienda libre.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 81

4. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN

4.1. ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL ARTÍCULO 4 DE LA LEY 7/2021

El art. 4.2 de la Ley establece que las actuaciones urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible ya los siguientes principios generales de ordenación que a continuación se justifican.

a) **Viabilidad social.** La actuación que se describe en el presente PPO está basada en el interés general toda vez que supone la mejora de un área urbana que, mostrado su obsolescencia productiva, supone un impulso económico para la actividad empresarial de la localidad, lo que redunda en mayores puestos de trabajo y conlleva incremento en la actividad comercial del sector.
La ordenación está dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible. No pretende generar un exceso de edificación sin uso, sino que se ajusta a las necesidades que tanto el municipio como la empresa promotora han analizado por lo que evita la especulación del producto resultante.
Por último, cumple con la función social de suelo, resolviendo los problemas de índole dotacional existentes en el área (pabellón municipal) y que han quedado descritos a lo largo de este documento.

b) **Viabilidad ambiental y paisajística.** La actuación supone una mejora en la percepción paisajística del área toda vez que en la actualidad los terrenos que comprenden el PPO son suelos sin producción agrícola y que por tanto aportan escaso valor en un área que paulatinamente se está transformando con un frente edificado hacia la bahía. La ejecución del presente PPO que tiene una edificabilidad reducida y en el que se ha optado por introducir una ocupación igualmente baja que permite una gran superficie de zonas verdes, así como el mantenimiento del margen del río Jate sin edificar, garantiza una buena percepción visual acorde con las características paisajísticas del área. La decisión de introducir una franja verde (Sistema general) entre las parcelas edificables y el suelo rústico ayuda también a fortalecer la imagen del sector desde el punto de vista de la integración paisajística.

c) **Ocupación sostenible del suelo.** La propuesta supone una ocupación racional del suelo toda vez que se circunscribe a un espacio entre el río Jate, la línea de costa y la ciudad existente cuyo fin no puede ser otro que el de dar continuidad a la trama urbana. Su desarrollo, en continuidad con la ciudad existente, pero con una edificabilidad y ocupación muy reducidas, garantizan que el suelo, como recurso natural no renovable, fomenta un modelo de ciudad compacta de nuevo desarrollo. La ocupación de suelo con la edificación de uso lucrativo en ningún caso superará 6.924,89 m² de un total 29.973 m² (23.10%), y eso suponiendo que en cada ordenanza se optara por ir al máximo de ocupación de parcela.

d) **Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética.** La actuación ha tenido muy presente el uso racional de los recursos naturales, en especial el hídrico. Para ello se prevé la ejecución de sistemas de irrigación controlada. Así mismo se ha previsto que los consumos del sector pueden ser absorbidos por los sistemas de abastecimiento municipales.

e) **Resiliencia.** EL diseño de supermanzanas es considerado el más resiliente por su capacidad para transformarse y acoger diversos usos y tipologías en un futuro.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 81

f) **Viabilidad económica.** La viabilidad económica de toda la intervención queda garantizada por el promotor y se justifican en la memoria económica del presente documento. El balance de la inversión es positivo toda vez que los beneficios económicos derivados de la operación cubren los gastos de gestión y urbanización generando un beneficio razonable. Así mismo, la operación final repercute favorablemente en las arcas municipales, encargada de su mantenimiento, pero recompensada con los ingresos previstos.

g) **Gobernanza en la toma de decisiones.** La ley establece que en la planificación urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado. Esto es evidente en el desarrollo de este sector ya que para el mismo se han llevado a cabo todos los procesos de participación pública y de las administraciones implicadas: Ayuntamiento, Confederación hidrográfica del sur, Ministerio de fomento (Carreteras), Delegación de Medio Ambiente, ciudadanía, etc.

4.2. ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 76 A 80 DEL DECRETO 550/2022

4.2.1. ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN GENERAL (ART.76 y 77)

Justificación del Artículo 76 del Decreto 550/2022.

Art. 76.2. La ordenación se adecúa a los criterios de ordenación general establecidos por el planeamiento general de Almuñécar toda vez que desarrolla la Modificación puntual llevada a cabo para promover y establecer un suelo de uso turístico en la zona. Por tanto, las directrices establecidas por el municipio quedan garantizadas con el desarrollo del presente PPO. Además, el interés público y social queda justificado.

Art. 76.3. Sistemas Generales. Las directrices sobre la determinación de nuevos sistemas generales se han cumplido toda vez que se propone la implantación de un espacio libre con la superficie requerida y que mitiga la relación entre la ciudad y el suelo rústico.

Art. 76.4. Vivienda protegida. Las directrices en materia de vivienda protegida se justifican en el apartado de reserva de vivienda protegida.

Art. 76.5. Movilidad sostenible: Las directrices sobre planificación en materia de movilidad sostenible se tienen en cuenta toda vez que el plan desarrolla un único vial que fomenta la comunicación con el resto de la ciudad existente y permite a los usuarios el empleo tanto del transporte público como del privado. Se incorpora en la planificación una parada de bus urbano. Así mismo se han definido los anchos de vial necesarios para garantizar el uso de la comunicación peatonal y no motorizada. Se conectará el sector con la trama urbana existente, debiendo urbanizar un tramo de 9 metros lineales del camino de la noria entre los sectores MP96 y MP98, como carga externa al sector.

Art. 76.6. Equidistribución de cargas y beneficios: Dado que el sector tiene a efectos prácticos un único propietario no es un aspecto determinante en este sector.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 81

4.2.2. ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DETALLADA (ART. 78)

La ordenación urbanística detallada se adecúa a las determinaciones establecidas por el planeamiento general de forma que establece y delimita la zona de suelo urbano con desarrollo de uso global y pormenorizado, la edificabilidad globa, la densidad, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos.

El nivel dotacional se especifican los siguientes parámetros desagregados por cada 100 m² edificables:

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

4.2.3. ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD (ART 79 Y 80)

Justificación del Artículo 79 del Decreto 550/2022.

El PPO ha tenido en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y sus determinaciones están alineadas con los objetivos de desarrollo sostenible.

- Consolida un núcleo existente, en torno a un equipamiento municipal actualmente aislado del entorno urbano.
- El suelo para desarrollar procede e de la legislación anterior teniendo carácter de suelo urbanizable sectorizado en la misma, estando por lo tanto previsto su desarrollo.
- La intensidad del desarrollo es proporcional al entorno en el que se desarrolló, tal como determinó en su día la Modificación puntual 98.
- La propuesta genera un parque de ribera de 12 metros de anchura en el margen izquierdo del Río Jate que tiene continuidad hasta su desembocadura, integrando los valores naturales.

Justificación del Artículo 80 del Decreto 550/2022.

Los espacios púbicos urbanos se establecen en cumplimiento de las siguientes directrices:

a) Se fomentan los desplazamientos peatonales. Para ello se diseña un viario con ancho de aceras de 2 m de anchura y suficientes pasos peatonales que facilitan y priorizan la comunicación peatonal a la rodada.
b) Los espacios libres locales, zonas verdes y los sistemas generales están intercomunicados entre sí y entre estos y el entorno periurbano, no en vano se ha situado el espacio libre de sistema general como límite entre el PPO y el suelo rústico.
c) Los elementos del espacio público dispondrán de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c)
d) Se procurará el empleo de suelo natural en los espacios libres. En el caso de utilización de pavimento, será de alta reflectancia solar.
e) Con el fin de garantizar que la intervención cumple con los parámetros de accesibilidad, se realiza la justificación del Decreto 293/2009 sobre normas para la accesibilidad en las infraestructuras y la Orden Viv/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 81

técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Se establecen las siguientes determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana:

a) Densidad mínima de vegetación. Plantación de un árbol por cada 100 m^2 edificables, ubicados en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.
b) Regulación de los pavimentos:
1.1.1.b.1. Se harán acorde a los criterios del Ayuntamiento de Almuñécar, en el momento de la tramitación del proyecto de urbanización. En las zonas verdes se emplearán pavimentos drenantes que permitan la filtración del agua de lluvia al subsuelo y al acuífero.
c) Condiciones de ordenación de los espacios libre interiores de las parcelas privadas: al menos el 50% del espacio libre de edificación será ajardinado.

4.3. ADECUACIÓN AL RESTO DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DEL DECRETO 550/2022

4.3.1. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LAS DOTACIONES (art. 81)

a) Espacios libres y zonas verdes. Se diseñan con zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas: deportivas y ocio. Para ello el Proyecto de Urbanización incorporará una zona de ocio infantil con columpios
b) Para evitar riesgos de inundación se ha previsto que en la zona de policía no se incorporen instalaciones o elementos urbanos más que los estrictamente necesarios: farolas, bancos, alcorques.
c) Movilidad.
- El proyecto de urbanización incorporará un área para instalación de parada de autobús urbano.
- El proyecto de urbanización ha de prever la disposición de las plazas de aparcamiento público en los viales del sector en número suficiente según las determinaciones el plan.
- Infraestructura de vehículo eléctrico.

d) Equipamientos comunitarios. El sector cuenta con suelo que da sustento a equipamiento comunitario de gran relevancia como es el Pabellón Municipal.
e) Lucha contra el cambio climático. El proyecto de urbanización incorpora las redes de abastecimiento, saneamiento con conexión a la red general que garantiza la depuración de aguas.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 81

4.3.2. RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES

a) DIFERENCIACIÓN ENTRE SISTEMAS GENERALES SISTEMAS. Y LOCALES

El sistema local de espacios libres se determinó en un día por aplicación de la ya derogada Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística, considerando el suelo de uso turístico y una edificabilidad máxima de 0.30 m²t/m²s. El total de dotaciones debía alcanzar un total de 7.493,25 m² de suelo, y el desarrollo propuesto es de 10.118,34 m², superando el 2.625,00 lo exigido (un 35 %)

b) CÁLCULO DE SISTEMAS GENERALES

En principio el desarrollo del sector no contemplaba la implantación de sistemas generales.
La incorporación de uso residencial en un porcentaje del 49% que puede generar población estable precisa, de acuerdo con el criterio municipal, de realizar dichas dotaciones, de acuerdo con el siguiente cálculo:

La superficie de 809.15 m² para reserva de Sistema General implementado corresponde con la opción de dotar a la población residencial prevista (105.6 personas, a razón de 2.4 habitantes por vivienda y 44 viviendas, 1 cada 100 m² de techo residencial, 4406.03/100*2.4 = 105.6 habitantes) con el estándar establecido en la adaptación a la LOUA del PGOU vigente de 7.65 m² (105.6 x 7.65 = 807,84 m²).

c) CÁLCULO DE SISTEMAS LOCALES

Se adoptan los expresados en la aprobación de la Modificación Puntual 98, que proceden de la aplicación del artículo 17 de la LOUA para uso turístico.

Espacios libres: al menos 20% de la superficie del sector (5.944,60 m²), ubicadas junto al cauce del río y la zona norte preferentemente.
Equipamiento: al menos 5% de la superficie del sector (1.548,65 m²) ubicados en la zona este del sector.

d) DOTACIÓN DE ZONAS VERDES

Se proyectan tres espacios libres:

- Sistema general de espacios libres, 809.15 m², frontera con el suelo agrícola
- Zona verde 1, 3.000,60 m², Parque de ribera del río Jate
- Zona verde 2, 2.492,28 m² parque central del sector.
- Zona verde 3, 652,02 m² como vestíbulo del Pabellón Municipal, ya existente.

4.3.3. RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Se prevé un 40% de la edificabilidad residencial del sector para vivienda protegida, es decir, 1.762,41 m² edificables, que se desarrollaran en una parcela de 2.669,53 m² de suelo neto al norte del sector y en colindancia con la parcela destinada a vivienda libre.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 81

5. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

El desarrollo propuesto de la MP98 recoge todas las determinaciones de la ordenación territorial, concretamente se desarrolla el requerido Itinerario Fluvial del Río Jate establecido como Directriz en el artículo 29.

Artículo 29. Itinerarios fluviales (D)

1. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico y la delimitación de las zonas de servidumbre y policía. La zona de servidumbre de los cauces públicos será clasificada como suelo no urbanizable de especial protección o como espacios libres supramunicipales de uso y disfrute público en suelo no urbanizable.

2. A los efectos del apartado anterior, se considera prioritario el deslinde o la delimitación del dominio público hidráulico de los siguientes cauces:

a) Río Guadalfeo.

b) Río Verde.

c) Río Seco.

d) Río Jate.

3. La administración competente desarrollará actuaciones tendentes a recuperar la funcionalidad hidráulica de estos cauces y potenciar su capacidad para dar soporte a actividades de uso público.

1IMAGEN DEL PASEO FLUVIAL

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 81

IV. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

De acuerdo con el artículo 90.3.B) de la LISTA los Planes Parciales de Ordenación deberán incorporar una memoria de Gestión y Ejecución que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica, así como la programación de las actuaciones y el plan de etapas.

1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

1.1. GENERALIDADES.

De acuerdo con la vigente Ley, puede considerarse que la exigencia relativa a la evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización en los Planes de Reforma Interior, se refiere a un estudio de tipo conceptual y esquemático, en el que la metodología para la evaluación de los citados costos, debe sintetizarse a la aportación de modelos abalados por la experiencia, puesto que la aportación de datos más concretos y exactos, en relación con estos costos, corresponde al Proyecto de Urbanización, que posteriormente ha de redactarse.

Por tanto, se considera que para esta primera fase de redacción y tramitación del presente PPO M98, la extrapolación sobre datos de otras actuaciones de características semejantes es suficiente, dentro de un margen de error aceptable. Los datos de base que se presentan en este estudio se han obtenido de otras obras de urbanización, de análogas características, debiendo ser tomadas en consideración en este sentido.

1.2. TIPOS DE COSTOS.

Para el cálculo de las inversiones a realizar, se ha considerado un tipo de costo en función de las magnitudes principales de los costos de ejecución de las diferentes áreas urbanizables e infraestructuras y se ha denominado módulo de urbanización. Los costes de urbanización para el total del Sector se resumen en el cuadro del punto 1.4 de la presente memoria económica, cumpliendo con los requerimientos del Reglamento. A los efectos de la conversión de los precios de Ejecución material, en Contrata, se las ha afectado de unos coeficientes de:

- 13% de Beneficio Industrial
- 6% de Gastos Generales.

Lo que arroja un total de un 19% correspondiente al Contratista adjudicatario de las obras, para cubrir el expresado beneficio industrial, así como los gastos generales de la empresa, financieros, fiscales y demás derivados de las obligaciones de control de seguridad, materiales y puesta en obra.

1.3. UNIDADES DE OBRA

Los costos unitarios de los módulos de urbanización se han valorado como sigue:

1. Espacios libres y viario. Explanación y contención de tierras en general, pavimentación de los espacios libres y viarios.
2. Abastecimiento. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
3. Saneamiento. Red de alcantarillado.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 81

4. Electricidad. Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión; Centros de Transformación. Red de alta tensión.
5. Red de alumbrado público.
6. Red de infraestructuras comunes de telecomunicación
7. Espacios libres. Acondicionamiento y ajardinamiento.

1.4. RESUMEN DE PRESUPUESTO

COSTES DE URBANIZACIÓN		
COSTES URBANIZACIÓN PPO M98. CAPÍTULOS DE OBRA	%	COSTE
Explanación y jardinería	20,00%	272.754,30 €
Conexiones con las redes minicipales de abastecimiento	6,00%	81.826,29 €
Redes de abastecimiento de aguas, riego e hidrantes	10,00%	136.377,15 €
Rede de saneamiento y religación con red municipal	10,00%	136.377,15 €
Red de distribución eléctrica y alumbrado público	20,00%	272.754,30 €
Aceras, señalización y pavimentación	21,00%	286.392,02 €
Canalización de telefonía y fibra óptica	6,00%	81.826,29 €
Obras adicionales para CT e imprevistos	5,00%	68.188,58 €
Mobiliario urbano	2,00%	27.275,43 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	**100,00%**	**1.363.771,50 €**
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		**1.363.771,50 €**
GASTOS GENERALES	13%	177.290,30 €
BENEFICIO INDUSTRIAL	6%	81.826,29 €
TOTAL PEM + GG++ BI		**1.622.888,09 €**
GASTOS Y TRÁMITE DE GESTIÓN	5%	68.188,58 €
GASTOS DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN	10%	136.377,15 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA		**1.827.453,81 €**
IVA	21%	383.765,30 €
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA CON IVA		**2.211.219,11 €**

1.5. COSTES DE REPERCUSIÓN.

Relacionando la inversión total con la superficie del suelo, resultan las siguientes repercusiones:

TABLA DE REPERCUSIÓN			
INVERSIÓN	SUELO BRUTO (m^2)	SUELO NETO (m^2)	TECHO CONSTRUIDO (m^2)
2.211.219,11 €	29.973,00	16.321,56	8.991,90
REPERCUSIÓN (€/m^2)	73,77 €	135,48 €	245,91 €

1.6. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

De acuerdo con los artículos 101 Y 102 de la LISTA las personas propietarias aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 81

2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

En el presente Informe se pondera el impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación del presente PPO M98, en especial en cuanto al mantenimiento de las infraestructuras necesarias y a la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Conceptos Generales:

En este Informe de Sostenibilidad Económica se han tenido en cuenta los siguientes conceptos:

a) Gastos generados con motivo de la prestación de los servicios urbanos requeridos por el Sector, a saber:

- abastecimiento de agua potable (viviendas y dotaciones urbanísticas) y abastecimiento de agua de riego (viviendas, dotaciones y zonas verdes públicas)
- alumbrado público,
- recogida de residuos sólidos urbanos,
- limpieza de las vías públicas
- y depuración de aguas residuales.

b) Costes producidos en concepto de mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios urbanos demandados por el Sector, en concreto:

- reparaciones estimadas en la red de agua (sustitución de tramos, llaves de corte)
- reparaciones estimadas en la red de saneamiento (limpieza de la red, etc.)
- sustitución de los componentes gastados o rotos de la red de alumbrado público,
- limpieza y/o sustitución de los elementos de la red municipal de recogida de residuos sólidos urbanos,
- cuidado y mantenimiento de las zonas verdes públicas,
- reparación y sustitución de los elementos de mobiliario urbano,
- y reparaciones estimadas en los pavimentos de las vías públicas.

c) Ingresos municipales generados en forma de:

- tasas e impuestos de orden municipal en concepto de uso de los servicios urbanos (tasa de agua, alcantarillado, recogida de basuras, etc.)
- tributos que gravan la propiedad inmobiliaria (Impuestos sobre Bienes Inmuebles que gestiona la Diputación de Granada pero que recibe el Ayuntamiento)
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica

d) Balance y conclusiones.

Criterios de valoración: Para la valoración de costes producidos por el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, su puesta en marcha y la prestación de los servicios urbanos del sector así como de los ingresos generados por las diversas tasas y tributos, se han tenido en cuenta los costes por m² de urbanizaciones similares, se han realizado consultas al Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar y se han requerido informes de empresas especializadas en prestar servicios integrales de mantenimiento de urbanizaciones.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 81

A. GASTOS GENERADOS CON MOTIVO DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS.

A.1. Abastecimiento de agua:

El consumo total de agua previsto es de **55,2 m³/día** para lo cual se ha tenido en cuenta el número de viviendas, así como la superficie del sector. El gasto por metro cúbico (m³) de agua de la red municipal, incluyendo la amortización de bombas, filtros y pozos es de 0,5 € aproximadamente.

55,2 m³/día x 0,5 €/m³ x 365 días/año = **10.074 €/año** (1)

A.2. Alumbrado público:

Se considera un consumo por luminaria de 0,1 kW/h, una media de 8h/día y aproximadamente 30 luminarias en el sector.

0,1 kW/h x 8h/día x 30 = 24 kW/día (El precio del kW es aproximadamente 0,15 €/kW)
24kw/día x 0,15 €/kW x 365 días/año = **1.314 €/año** (2)

A.3. Recogida de residuos sólidos urbanos:

Suponiendo que la recogida se realice diariamente. Se calculan 1,5 Kg de residuos producidos por vivienda y día. Se calcula una media de 5 Kg diarios por cada 100m² de equipamientos previstos.

- 1,5 kg/día viv x 92 viv = 138 Kg/día
- 5 kg/día x 4388 m²/100 = 219,4 Kg/día
- 138 + 219,4 = 357,4 Kg

Considerando una densidad de 0,5 l/kg. y la distribución del sector se estiman necesarios 2 contenedores de 240 l de capacidad de recogida de residuos para el sector. El gasto por recogida, transporte y almacenamiento de los residuos de cada contenedor es de 15 €.

2 cont. x 7 recog. /sem. x 56 semanas x 15€/cont. = **11.760 €/año** (3)

A.4. Limpieza de las vías públicas y espacios libres y jardines

Se ha estimado una periodicidad de limpieza de las calles de dos veces al mes. Teniendo en cuenta que la superficie de espacio libre exterior es de 14022,46 m², el costo estimado de limpieza de viales y jardines y vaciado de papeleras es de 0,05 €/m².

14022,46 m² x 2 limpiezas/mes x 12 meses x 0,05 €/m² = **16.826,95 €/año** (4)

A.5. Depuración de aguas residuales:

Para el cálculo del coste anual de depuración de aguas residuales, se ha considerado un valor, en función del tamaño de EDAR con que cuenta el municipio, de 0,18 €/m³ ya que la depuradora está prevista para el tratamiento de un volumen de agua superior a 500.000 m³.

55,2 m³/día x 0,18 €/m³ x 365 días/año = **3.626,24 €/año** (5)

En consecuencia, el importe evaluado en concepto de gastos generados con motivo de la presentación de los servicios urbanos es de: (A) = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)

(A) = 10.074 € + 1314 € + 11.760 € + 16.826,95 € + 3.626 € = **43.601,59 €**

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 81

B. COSTES PRODUCIDOS EN CONCEPTO DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS URBANOS DEMANDADOS POR EL SECTOR.

B.1. Red de abastecimiento de agua

Se considera la vida media de servicio de la red de abastecimiento en 30 años. La cuantía que generaría la paulatina sustitución de tramos, llaves de corte y demás elementos de la red se financiaría con una cantidad de **4.528,09 €/año** (6).

B.2. Red de saneamiento

Se considera la vida media de servicio de la red de abastecimiento en 30 años. La cuantía que generaría la paulatina sustitución de tramos, llaves de corte y demás elementos de la red se financiaría con una cantidad de **4.545,91 €/año** (7).

B.3. Mantenimiento de la red de alumbrado público

Se considera la vida media de los diferentes componentes de la red de alumbrado público en 30 años (si bien se ha estimado que la vida media de las lámparas de tecnología led es de unos 10 años). El coste que generaría la paulatina sustitución de elementos y conductores ya sea por actos vandálicos o por desgaste propio de los dispositivos y su mantenimiento es aproximadamente de **9091,81 €/año** (8).

B.4. Cuidado y mantenimiento de las zonas verdes públicas

Las labores de jardinería integral (riego, podado, corte de césped, abonado y sustitución de las plantaciones, fumigación, …) y el mantenimiento de la instalación de riego, supone un importe de **1.787,77 €/año** (9).

B.5. Reparación y sustitución de los elementos de mobiliario urbano

Se estima que la vida media de los elementos que constituyen el mobiliario urbano del sector (papeleras, bancos, etc) tiene una vida media de 10 años. El coste que generaría la paulatina sustitución de elementos ya sea por actos vandálicos o por desgaste y su mantenimiento es aproximadamente de 27.168 €. Esta cantidad se costearía con una suma anual de **2.727,54 €/año** (10)

B.6. Mantenimiento en los pavimentos de las vías públicas

Existen en el sector 7.233,1 m² de viales de uso público pertenecientes a la urbanización. La vida media de unos pavimentos de este tipo es de 30 años con un correcto mantenimiento. El coste de este y de la sustitución del pavimento al final de su vida útil es de unos 142.634,84 €. Este importe se financiaría con una cantidad de **9.546,40 €/año** (11)

Como resultado, el importe evaluado en concepto de costes producidos por mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios urbanos demandados por el sector es de: (B) = (6) + (7) + (8) + (9) + (10) + (11)

(B) = 4.545 + 4545 + 9091 + 1787 + 2727 + 9546 = **32.245,36 €**

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 81

C. INGRESOS MUNICIPALES GENERADOS.

C.1. Tasas e impuestos de orden municipal. SUMINISTRO DE AGUA

La Mancomunidad de municipios de la Costa Tropical establece a través de un Edicto de 24 de noviembre de 2020, la modificación de Ordenanza reguladora de la prestación patrimonial de carácter público no tributario de los servicios vinculados al Ciclo Integral del Agua. En ella se establecen las tarifas reguladas por el Suministro Domiciliario de Agua.

Para el cálculo de dichas tarifas se han realizado unas medias de los consumos estimados para el sector en función del número de viviendas de forma mensual ya que dicha tarifa se regula por tramos de consumo. Se trata por tanto de una estimación que en cualquier caso parece razonable.

C.1.	TASA E IMPUESTOS POR SUMINISTRO DE AGUA				
	DOMÉSTICO				
	CUOTA FIJA (contador 3.5 m³/h)			7,25 €	
	CUOTA VARIABLE				
		CONSUMO MEDIO		28,80	m³/mes
		CUOTA CONSUMO 21 A 33 m³		0,66 €	
	Nº VIVIENDAS			92	
	INGRESO ANUAL			**29.039,70 €**	

Como resultado de dicha aproximación, se obtiene que el consistorio recaudaría un total de **29.039 €/año** (12)

C.2. Tasas e impuestos de orden municipal. ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN

En la miso edicto se establecen también las tarifas en concepto de alcantarillado y depuración de aguas residuales. De igual modo se procede a realizar unas medias de los consumos estimados para el sector en función del número de viviendas de forma mensual ya que dicha tarifa se regula por tramos de consumo.

C.2.	ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN			
	DOMÉSTICO			
	CUOTA FIJA (contador 3,5 m³/h)			20,41 €
		SANEAMIENTO €/mes		11,86 €
		DEPURACIÓN €/mes		8,55 €
	CUOTA VARIABLE	(Consumo > 20m³)		0,68 €
		SANEAMIENTO €/m³		0,15 €
		DEPURACIÓN €/mes		0,52 €
		CUOTA MENSUAL		19,51
	SUMA DE CUOTAS			39,92 €
	CANON DEPURACIÓN			18,28 €
	Nº VIVIENDAS			92
	INGRESO ANUAL			**5.354,85 €**

Como resultado de dicha aproximación, se obtiene que el consistorio recaudaría un total de **5.354 €/año** (13)

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 81

C.3. Impuestos sobre Bienes Inmuebles

El IBI es un tributo directo de carácter real, de la titularidad municipal y es acción obligatoria que grava el valor catastral de los bienes inmuebles. El hecho imponible está constituido por la titularidad de los siguientes derechos sobres los bienes inmuebles:

- de una concesión administrativa sobres los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos,
- de un derecho real de superficie,
- de un derecho real de usufructo,
- y del derecho de propiedad.

Los siguientes supuestos no están sujetos al IBI:

- Las carreteras, los caminos, las demás vías terrestres y los bienes del dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, siempre que sean de aprovechamiento público y gratuito,
- Los bienes inmuebles propiedad de los municipios en que estén enclavados, cuando son de dominio público afectos a uso público, o los de dominio público afectos a un servicio público gestionado directamente por el Ayuntamiento, excepto cuando se trate de inmuebles cedidos a terceros mediante contraprestación o los bienes patrimoniales, exceptuados igualmente los cedidos a terceros mediante contraprestación.

Según la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles del Ayuntamiento de Almuñécar, el tipo de gravamen para los bienes inmuebles de naturaliza urbana es del 1.07% de su valor catastral.

Se prevé la construcción de 92 viviendas entre apartamentos turísticos y vivienda libre, con una superficie media construida de 100,00 m². El módulo de valoración del metro construido en la zona según catastro es de 1.980 €/m². Por tanto, la valoración catastral de cada vivienda es de 198.000 €.

Por tanto, la recaudación debida al Impuesto de Bienes Inmuebles sería de **EUROS, 194.911 €/año** (14).

C.4. Impuestos sobre Vehículos de Tracción Mecánica

Se trata de un impuesto real, directo y objetivo, de titularidad municipal y de exacción obligatoria. El hecho imponible está constituido por la titularidad de los vehículos de tracción mecánica aptos para circular por las vías públicas, cualquiera que sea su clase y categoría.

El importe de este tributo es el mismo marcado por la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo). Las tarifas varían dependiendo de los caballos fiscales de los vehículos, encontrándose entre 25,24 € y 212,30€. Tomamos una tasa media de 118,54 € anuales. Se prevén en el sector 92 viviendas de uso turístico y de uso habitual, por tanto, si bien se estima una media de 1,5 vehículos por vivienda, al tratarse más de la mitad como viviendas turísticas, se reduce dicha media a 1 vehículo por vivienda ya que muchas de estos alojamientos serán segunda vivienda.

92 viviendas x 1 vehículos x 118,54 €/vehículo = **10.905 €/año** (15)

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 81

En consecuencia, los ingresos evaluados en concepto de tasas e impuestos recaudado en el sector son de:

(C) = (12) + (13) + (14) + (15)

(C) = 29.039 + 5.354 + 194.911 + 10.905 = 240.211 €/año.

D. BALANCE Y CONCLUSIONES.

De la comparación de los datos anteriormente descritos realizamos el siguiente balance:

Balance = C-(A+B)

BALANCE = 240.211 €- (43.601,59 € + 32.245 €) = 164.364 €

BALANCE = 164.364 €

Existe pues un superávit. Como consecuencia queda justificada la sostenibilidad económica de la urbanización del PPO MP98.

Pese al que el balance se muestra favorable al municipio, hay que considerar que se trata de una cifra estimativa bajo el supuesto de que todo el sector se encuentre acabado, edificado y en pleno uso. Esta situación es posible sólo en el final del proceso urbanizador. Sin embargo, da muestra de la existencia de un margen con que cuenta el municipio para garantizar la conservación y sostenibilidad de la propuesta aun en el caso de que no se cumpla estas condiciones finales.

Se ha realizado el cálculo en dicho supuesto, considerando que las parcelas no están edificadas, eliminando los gastos que no se realizarán, y suponiendo solo el IBI de los solares sin edificar:

A.	COSTE DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS URBANOS		
A.1.	**ABASTECIMIENTO DE AGUA**		
	Nº VIV	0	
	HABITANTES/VIV	2,4	
	HABITANTES	0	
	CONSUMO ESTIMADO	250	l/hab.dia
	CONSUMO DIARIO	0	L
		0,00	m³
	GASTO/m³	0,50 €	
	GASTO ANUAL	- €	
A.2.	**ALUMBRADO PÚBLICO**		
	Nº DE LUMINARIAS	30	
	CONSUMO/LUMINARIA	0,1	kW/h
	MEDIA DIARIA DE USO	8	h
	PRECIO DEL Kw/h	0,15	€/kW
	GASTO ANUAL	**1.314,00 €**	
A.3.	**RECOGIDA DE RESIDUOS**		
	PERIODICIDAD SEMANAL	0	
	RESIDUOS/VIVIENDA	1,5	
	RESIDUOS/EQUIPAMIENTO	0,05	kg/m²techo
	VOLUMEN CONTENEDOR	240	l
	DENSIDAD BASURA	0,5	l/kg
	nº CONTENEDORES	2	
	COSTE RECOGIDA CONTENEDOR	15,00 €	
	GASTO ANUAL	- €	
A.4.	**LIMPIEZA DE VÍAS PÚBLICAS, ESPACIOS LIBRES Y JARDINES**		
	SUPERFICIE	14.022,46 €	
	Nº LIMPIEZAS MENSUAL	2	
	COSTE/m²	0,05 €	
	COSTE ANUAL	**16.826,95 €**	
A.5.	**DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**		
	COSTE/m³	0,18 €	
	VOLUMEN	0	m³
	COSTE ANUAL	- €	
A.	**COSTE PRETACIÓN SERVICIOS**	**18.140,95 €**	

B.	MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS		
B.1.	**RED ABASTECIMIENTO DE AGUA**		
	VIDA MEDIA DE LA RED	30	años
	COSTE DE LA INFRAESTRUCTURA	136.377,15 €	
	COSTE ANUAL	**4.545,91 €**	
B.2.	**RED SANEAMIENTO DE AGUA**		
	VIDA MEDIA DE LA RED	30	años
	COSTE DE LA INFRAESTRUCTURA	136.377,15 €	
	COSTE ANUAL	**4.545,91 €**	
B.3.	**RED ELÉCTRICA Y DE ALUMBRADO**		
	VIDA MEDIA DE LA RED	30	años
	COSTE DE LA INFRAESTRUCTURA	272.754,30 €	
	COSTE ANUAL	**9.091,81 €**	
B.4.	**CUIDADO Y MANTENIMIENTO ZONAS VERDES PÚBLICAS**		
	COSTE/m²	0,05 €	
	SUPERFICIE DE JARDINES	2979,61	m²
	Nº LIMPIEZAS ANUALES	12	
	COSTE ANUAL	**1.787,77 €**	
B.5.	**REPARACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE MOBILIARIO URANO**		
	VIDA MEDIA ELEMENTOS	10	años
	COSTE MOBILIARIO URBANO	27.275,43 €	
	COSTE ANUAL	**2.727,54 €**	
B.6.	**MANTENIMIENTO PAVIMENTOS VÍAS PÚBLICAS**		
	VIDA MEDIA ELEMENTOS	30	años
	COSTE VIALES	286.392,02 €	
	COSTE ANUAL	**9.546,40 €**	
B.	**COSTE MANTENIMIENTO**	**32.245,33 €**	

C.	INGRESOS MUNICIPALES GENERADOS		
C.1.	**TASA E IMPUESTOS POR SUMINISTRO DE AGUA**		
	DOMÉSTICO		
	CUOTA FIJA (contador 3.5 m³/h)	7,25 €	
	CUOTA VARIABLE		
	CONSUMO MEDIO	28,80	m³/mes
	CUOTA CONSUMO 21 A 33 m	0,66 €	
	Nº VIVIENDAS	0	
	INGRESO ANUAL	- €	
C.2.	**ALCANTARILLADO Y DEPURACIÓN**		
	DOMÉSTICO		
	CUOTA FIJA (contador 3,5 m³/h)	20,41 €	
	SANEAMIENTO €/mes	11,86 €	
	DEPURACIÓN €/mes	8,55 €	
	CUOTA VARIABLE (Consumo > 20m³)	0,68 €	
	SANEAMIENTO €/m³	0,15 €	
	DEPURACIÓN €/mes	0,52 €	
	CUOTA MENSUAL	19,51	
	SUMA DE CUOTAS	39,92 €	
	CANON DEPURACIÓN	18,28 €	
	Nº VIVIENDAS	0	
	INGRESO ANUAL	- €	
C.3.	**IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES**		
	GRAVAMEN BIENES NATURALEZA URBANA	1,07%	
	SUPERIFICE SUELO LUCRATIVO	16.321,56	
	VALOR CATASTRAL DE LA ZONA POR m²	328,15 €	
	Nº VIVIENDAS		
	TOTAL RECAUDACIÓN	**57.308,80 €**	
C.4	**IMPUESTO DE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA**		
	TASA MEDIA POR VEHÍCULO	118,54 €	
	Nº VEHÍCULOS PREVISTO	0	
	TOTAL RECAUDACIÓN IVTM	- €	
C.	**INGRESOS PREVISTOS**	**57.308,80 €**	

D.	BALANCE: C-(A+B)	6.922,52 €

Como se ve, el resultado sigue siendo positivo, no habiend perjuicio para la administración.

El valor del suelo se ha considerado de acuerdo con la ponencia de valores vigente.

Cod. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 81

3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Para establecer la viabilidad económica del desarrollo urbanístico del presente PPO M98, hemos de calcular un balance de costes y beneficios de todo el proceso de ejecución y valoración de valor de mercado del producto obtenido que, en este caso, se trata de las 92 unidades inmobiliarias previstas. (44 viviendas y 48 apartamentos turísticos o similares)

Los costes del desarrollo han quedado especificados en el Estudio Económico-Financiero descrito en el punto 8.1. de la presente Memoria.

Finalmente, se calcula el coste de construcción de los edificios resultantes con lo que se obtiene el gasto total de la inversión. Para el cálculo de coste de construcción se ha empleado como valor de referencia los módulos de Costes de Referencia de la Construcción del Colegio Oficial de Arquitectos de la provincia de Granada para el año 2024.

Se han considerado los dos usos principales: en el uso residencial se ha valorado una tipología de unifamiliar adosada de 100 m² construidos. En el uso turístico se ha valorado un apartahotel de 4 estrellas.

Según los citados módulos, el precio por metro cuadrado construido aplicable al cálculo del presupuesto de ejecución material (PEM) en el municipio de Almuñécar para un edificio de viviendas (plurifamiliar) con calidad media (viviendas entre 70 y 130 m²) es 682 €/m².

Una vez obtenido el coste total procedemos a calcular el valor de venta de viviendas, locales y garajes para lo que empleamos comparables para obtención del valor por el método de comparación según la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles. Todo con excepción de la vivienda protegida cuyo valor bien estipulado por ley. De este modo se calcula el beneficio como diferencia entre coste y las previsiones de venta deduciendo su viabilidad si el balance es positivo.

Una vez realizado el cálculo que se desglosa en la Tabla adjunta, podemos comprobar cómo el balance es positivo.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 81

ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA

TABLA DE COSTES DE INVERSIÓN (costes según módulo Colegio Arquitectos)			
	SUPERFICIE	€/m²	COSTE
USO RESIDENCIAL LIBRE	2.643,62	736,00	1.945.703,29 €
USO RESIDENCIAL PROTE	1.762,41	640,00	1.127.943,94 €
USO TURÍSTICO	4567,90	1088,00	4.969.875,20 €
PEM EDIFICACIÓN			8.043.522,43 €
	GASTOS GENERALES	13%	1.045.657,92 €
	BENEFICIO INDUSTRIAL	6%	482.611,35 €
	TOTAL		9.571.791,69 €
TOTAL COSTES DE EDIFICACIÓN			9.571.791,69 €
TASA, HONORARIOS Y LICENCIAS		25%	2.010.880,61 €
TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN			1.827.453,81 €
TOTAL GASTOS			13.410.126,10 €

TABLA BENEFICIO BRUTO			
	SUPERFICIE	€/m²	VALOR
USO RESIDENCIAL	2.643,62	3000,00	7.930.855,80 €
USO RESIDENCIAL PROTE	1.762,41	2012,31	3.546.520,10 €
USO TURÍSTICO	4567,90	2000,00	9.135.800,00 €
TOTAL VENTAS			20.613.175,90 €
BALANCE TOTAL INVERSION			7.203.049,79 €
BENEFICIO %			**34,94%**

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 81

4. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

La ejecución del presente Plan Parcial se realizará por un solo Polígono, conforme a las etapas que posteriormente se expresan en este mismo documento y dentro de los plazos máximos que así mismo se señalan. La superficie del Polígono de actuación asciende a 29.973 m².
El presente Plan Parcial delimita una única Unidad de Ejecución que se corresponde con el ámbito delimitado por este Plan.

2. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Según lo recogido en la ficha de la modificación puntual 96, a través del presente se fija como sistema de actuación el de Compensación.

Como consecuencia del Sistema de Actuación establecido y para la aplicación del mismo, habrá de constituirse una Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador,

En el caso de que se mantenga más de un propietario en el momento del desarrollo del sector, se desarrollará por gestión directa y en la modalidad simplificada, de acuerdo con el artículo 211 y 213 del REGLISTA. sin necesidad de constituir Junta de Compensación.

El sistema de compensación comporta la reparcelación, que determinará el justo reparto de las cargas y los beneficios derivados de esta ordenación, adjudicando las parcelas y volúmenes edificables entre los distintos propietarios y procediendo a la cesión en favor del Ayuntamiento de Almuñécar, de los suelos de los espacios libres, equipamientos y viales, tanto de los sistemas locales como de los sistemas generales definidos en este Plan, así como el suelo necesario para la ubicación del aprovechamiento

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 81

3. PLAN DE ETAPAS, DESCRIPCIÓN Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

A los efectos de la ejecución de las obras de urbanización se considera un solo polígono que habrá de urbanizarse conjuntamente en una sola etapa una vez puestos en marcha los mecanismos de gestión que correspondan.

La gestión y construcción del suelo desarrollado en Plan Parcial se producirá de acuerdo con las siguientes fases:

3.1. GESTIÓN URBANIZABLE DEL SUELO

Constituye necesariamente la primera fase, siendo su objeto realizar los trámites técnicos, jurídicos y administrativos necesarios que hagan posible la ejecución del Plan de acuerdo con las exigencias legales y reglamentarias.

Corresponde a la fase de gestión los siguientes trámites:

A) APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL

B) ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN POR MODALIDAD SIMPLIFICADA

1. Proyecto de bases de actuación

2 justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa

3 propuesta de proyecto de reparcelación

4 propuesta de proyecto de urbanización

5 constitución de la garantía económica

C) PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Con la adjudicación de las fincas resultantes que se deriven de la aprobación del proyecto de Reparcelación finaliza la fase de gestión, salvo que se optase por la tramitación recogida en el último párrafo del punto anterior.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 81

4. URBANIZACIÓN

Para la ejecución de las obras de urbanización será preceptiva la elaboración y aprobación de un proyecto de urbanización con la definición y determinación del art. 191 del REGLISTA.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es la de llevar a la práctica la realización material de las propias del Plan Parcial.

Los proyectos de urbanización deberán programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del proyecto y no podrán contener determinaciones sobre ordenación, del suelo o de la edificación.

Todo proyecto de urbanización contendrá como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva, detallando los capítulos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras, indicándose el plan de obras.
b) Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los detalles de cada uno de sus elementos y cuanto sea necesario para definir concretamente las obras que se pretendan ejecutar.
c) Pliego de Condiciones Técnicas y económico-administrativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones.
d) Presupuesto con sus correspondientes mediciones.

Como mínimo se incluirán en el proyecto de urbanización las obras siguientes:

a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
b) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
d) Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
e) Red de telefonía y telecomunicaciones.
f) Jardinería en el sistema de espacios libres (EL).

Comprenderán también las obras necesarias para el enlace de todos estos servicios, en las debidas condiciones, con las generalidades de la ciudad, debiendo justificarse que estos servicios generales tienen la capacidad suficiente para absorber el aumento proyectado.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 81

En los pliegos de condiciones facultativos de los proyectos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización se procederá a ejecutar las obras de urbanización. La ejecución de estas obras se realizará en la forma y condiciones que en su día que en su día establezca la Junta de Compensación, la cual a su vez podrá proponer al Ayuntamiento la división de las obras a realizar en varias fases siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan sus determinaciones y todo ello en el tiempo total establecido.

5. CESIÓN DE TERRENOS

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria y gratuita según el Plan Parcial.

No obstante, el promotor y la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización podrán ocupar a este fin los terrenos objeto de cesión hasta que finalizadas dichas obras sean recibidas por el Ayuntamiento.

El promotor cederá al Ayuntamiento las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviera prevista en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. Esta cesión podrá referirse a una parte del polígono aun cuando no se haya completado la urbanización de la totalidad del Sector, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable.

6. DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN

Se llevará a cabo según la Normativa aplicable a tal efecto. Como norma general, la posibilidad de edificar en las parcelas y manzanas resultantes de la Ordenación propuesta quedará supeditada a que las mismas adquieran la condición de solar, es decir, que además de cumplir las condiciones mínimas de parcela que establecen las Ordenanzas reguladoras de este mismo Plan, se encuentren totalmente urbanizadas de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan. No obstante, lo anterior, podrá autorizarse la edificación en las citadas manzanas o parcelas antes de que las mismas estén totalmente urbanizadas, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 81

a) Que se encuentren definitivamente aprobados tanto este Plan Parcial como el Proyecto de Urbanización y firmes en vía administrativa los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Equidistribución.

b) Que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 203 del RGLISTA.

En cuanto a las alternativas que puedan plantearse a los plazos o procesos de ejecución de las obras que se contienen en el Plan de Etapas propuesto, en el análisis de estas, se tendrá en cuenta el siguiente criterio: Los plazos temporales establecidos para cada Etapa deberán entenderse como máximos, por lo que se considerará opcional la propuesta de fases de ejecución que reduzcan la duración de tales plazos.

7. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN

I. El Proyecto de Reparcelación se presentará al Ayuntamiento antes de los 6 meses contados a partir de la publicación de la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

II. El Proyecto de Urbanización de la totalidad del Sector, se presentará al Ayuntamiento antes de los 12 meses contados a partir de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

III. Las cesiones obligatorias y gratuitas se efectuarán tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

IV. Las obras de urbanización se iniciarán antes de los 6 meses contados a partir del otorgamiento de la licencia municipal al Proyecto de Urbanización y se finalizarán antes de los 2 años a partir de su inicio.

V. Estos plazos no serán de aplicación en los tiempos no imputables al urbanizador tales como: Periodos de exposición al público, concesión de autorizaciones por la administración pública, informes precisos de compañías suministradoras, inexistencias de infraestructuras y servicios generales no correspondientes al urbanizador, afecciones externas sobrevenidas y/o similares, así como, en general, todas aquellas causas no imputables al urbanizador.

PLANEAMIENTO	GESTIÓN	EJECUCIÓN	EJECUCIÓN
PLAN PARCIAL	PROY.	INICIO	EDIFICACIÓN
Aprobación definitiva	6 meses	24 meses	72 meses

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 81

8. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO

El urbanizador se compromete a ejecutar las obras de urbanización e implantación de los servicios en la forma y plazos establecidos para ello en el Plan de Etapas de este Plan Parcial. Una vez efectuada la cesión de las obras de urbanización al Ayuntamiento, éste se hará cargo de su conservación y mantenimiento a partir del momento de recepción de dichas obras.

A partir de la fecha de recepción de las citadas obras por parte del Ayuntamiento comenzará el plazo de garantía que será de un año. Durante este plazo la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que éstas deberán ser ejecutadas. No se prevé la construcción por parte de los propietarios de ningún edificio de equipamiento, aunque sí la Urbanización de los Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

9. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE DICHOS COMPROMISOS

Como garantía exigida en el Art1 195 del REGLISTA, la garantía será del 7%, lo que equivale a 95.464,01 €

10. MEDIOS ECONÓMICOS

Los propietarios de los terrenos afectados por este Plan Parcial, dispone de suficientes medios económicos y capacidad de crédito para acometer y realizar las obras de urbanización.

11. INICIATIVA PARTICULAR

En la Memoria del Plan Parcial y al tratarse de una urbanización de iniciativa particular, se incluye la justificación de la conveniencia y necesidad de la urbanización y la relación de propietarios afectados. Asimismo, se incluye la justificación del sistema de actuación elegido, los compromisos de los promotores, la garantía de la implantación de los servicios y medios económicos con que cuentan los promotores.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 81

V. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. NORMAS DE EDIFICACIÓN

1.1. NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN (CONDICIONES GENERALES)

Se adoptan como propias las normas generales de urbanización recogidas en el capítulo IV del vigente PGOU, y las de edificación recogidas en el capítulo III del PGOU, o de los correspondiente que pudieran sustituirlos en un futuro. Las normas mínimas de los Proyectos técnicos serán las que figuran en el Plan General, o en su defecto, las establecidas como mínimas por el correspondiente Colegio Profesional, así como en la vigente legislación sobre la materia.

El tratamiento de espacios verdes garantizará:

- La absorción de agua de lluvia por el terreno mediante pavimentos drenantes y/o parterres o espacios no pavimentadas ni impermeabilizados en proporción suficiente.
- La generación de zonas de sombre mediante arbolado de copa, tanto en zonas estanciales, especialmente allí donde se disponga bancos, como en zonas de tránsito.
- Se priorizará el empleo de especies arbóreas de hoja perenne y de fácil mantenimiento.

No se prevén unidades de ejecución considerando todo como un único ámbito de gestión.

1.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN - ORDENANZAS

Dada la singularidad que se prevé dar al sector, se redactan ordenanzas propias y específicas para el ámbito, consideramos que las ordenanzas del PGOU vigente no son adecuadas para el modelo de ciudad previsto.

Se desarrolla una única ordenanza para el uso turístico y para el uso equipamiento, y dos para el uso residencial, distinguiendo entre vivienda libre y vivienda protegida.:

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 81

ORDENANZA PARA USO TURÍSTICO

Altura máxima	3 plantas, 10 metros (derivado del documento de aprobación de la modificación puntual) Sobre la altura máxima se permiten, sin computar edificabilidad, cuerpos destinados a salida a cubierta e instalaciones y espacios auxiliares el uso principal de la edificación, limitados a un 25% de la planta inmediatamente inferior, así como petos de cubierta, faldones en caso de cubierta inclinada, chimeneas de extracción y ventilación, y otros elementos.
Ocupación máxima en planta baja	80% de la superficie neta de parcela. Al menos el 50% de la superficie de parcela libre de edificación estará ajardinada.
Parcela mínima	1.000 m² de superficie neta.
Edificabilidad	1.6080 m²t/m²s
Edificación bajo rasante	Máximo 2 plantas de sótano o semisótano, uso exclusivo garaje y espacios de servicio ligados a la edificación principal (almacenes, instalaciones, etc.). Ocupación máxima 80%. Condiciones de altura según PGOU vigente.
Alineaciones a fachada.	No se establecen. Se permite la alineación a fachada.
Retranqueos entre parcelas	Entre parcelas colindantes la edificación se separará al menos 3 metros del lindero.
Usos característicos	Los recogidos por la legislación turística en vigor en el momento de la solicitud de licencia.
Usos compatibles	Usos turísticos, diferentes al alojamiento, y exclusivamente entre los contemplados y definidos como tales en la legislación turística, hasta un máximo del 5% de la edificabilidad sobre rasante.
Otras condiciones	Podrán constituirse en régimen de propiedad horizontal, manteniendo la unidad de explotación, conforme a lo establecido en el artículo 42 la de ley 13/2011 de Turismo de Andalucía.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 81

USO RESIDENCIAL LIBRE – PARCELA R-

Altura máxima	3 plantas, 10 metros (derivado del documento de aprobación de la modificación puntual) Sobre la altura máxima se permiten, sin computar edificabilidad cuerpos destinados a salida a cubierta e instalaciones y espacios auxiliares el uso principal de la edificación, limitados a un 25% de la planta inmediatamente inferior, así como petos de cubierta, faldones en caso de cubierta inclinada, chimeneas de extracción y ventilación, y otros elementos.
Ocupación máxima en planta baja	No se establece
Parcela mínima	200 m² de superficie neta.
Edificabilidad máxima sobre rasante	0.3271 m²t/m²s
Edificación bajo rasante	Máximo 1 plantas de sótano o semisótano, uso garaje o espacios auxiliares al residencial. Condiciones de altura según PGOU vigente.
Alineaciones a fachada.	Retranqueo mínimo 3 metros a fachada, pudiendo establecer vuelos abiertos sobre esa franja
Retranqueos entre colindantes	Entre parcelas colindantes la edificación se separará al menos 3 metros del lindero. Entre edificaciones dentro de la misma parcela la separación mínima será de 2 metros.
Usos característicos	Residencial unifamiliar o plurifamiliar.
Usos compatibles	Garaje en planta baja. Despacho profesional. Usos terciarios en planta baja.
Tipologías admitidas	-Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada. -Residencial plurifamiliar en bloque abierto
Número máximo de viviendas	El número máximo de viviendas en esta parcela será de 26

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 81

USO RESIDENCIAL PROTEGIDO

Altura máxima	3 plantas, 10 metros (derivado del documento de aprobación de la modificación puntual) Sobre la altura máxima se permiten, sin computar edificabilidad cuerpos destinados a salida a cubierta e instalaciones y espacios auxiliares el uso principal de la edificación, limitados a un 25% de la planta inmediatamente inferior, así como petos de cubierta, faldones en caso de cubierta inclinada, chimeneas de extracción y ventilación, y otros elementos.
Ocupación máxima en planta baja	No se establece
Parcela mínima	100 m² de superficie neta.
Edificabilidad máxima sobre rasante	0.66 m²t/m²s
Edificación bajo rasante	Máximo 1 plantas de sótano o semisótano, uso garaje o espacios auxiliares al residencial. Condiciones de altura según PGOU vigente.
Alineaciones a fachada.	Retranqueo mínimo 3 metros a fachada, pudiendo establecer vuelos abiertos sobre esa franja.
Retranqueos entre parcelas	Entre parcelas colindantes la edificación se separará al menos 3 metros del lindero. Entre edificaciones dentro de la misma parcela la separación mínima será de 2 metros.
Usos característicos	Residencial unifamiliar o plurifamiliar.
Usos compatibles	Garaje en planta baja, exclusivamente vinculado a las viviendas.
Tipologías admitidas	-Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada. -Residencial plurifamiliar en bloque abierto
Número máximo de viviendas	El número máximo de viviendas en esta parcela es de 18

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 81

USO EQUIPAMIENTO

Altura máxima	3 plantas, altura según condiciones de uso.
Ocupación máxima en planta baja	No se establece
Parcela mínima	La prevista en los planos de ordenación.
Edificabilidad máxima sobre rasante	1 m^2t/m^2s
Edificación bajo rasante	Máximo 1 plantas de sótano o semisótano, uso garaje o espacios auxiliares. Condiciones de altura según PGOU vigente.
Alineaciones a fachada.	No se fija
Retranqueos entre parcelas	No se fija
Usos característicos	Equipamiento de cualquier tipo de interés público y /o social
Usos compatibles	Cualquier equipamiento que sea de interés público y/o social, prohibiéndose cualquier otro uso.
Tipologías admitidas	Aislada

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 81

VI. RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento es el Plan Parcial de Ordenación que desarrolla la ordenación pormenorizada del ámbito denominado "MP98" situado en el margen izquierdo del Río Jate, incluyendo en su ámbito parte del Pabellón Municipal.

EL desarrollo de este ámbito comenzó en 2003 con la tramitación puntual nº 98 del PGOU de Almuñécar, culminando su desarrollo como modificación del planeamiento general en 2018, alcanzando desde entonces clasificación de suelo urbanizable sectorizado con uso global turístico.

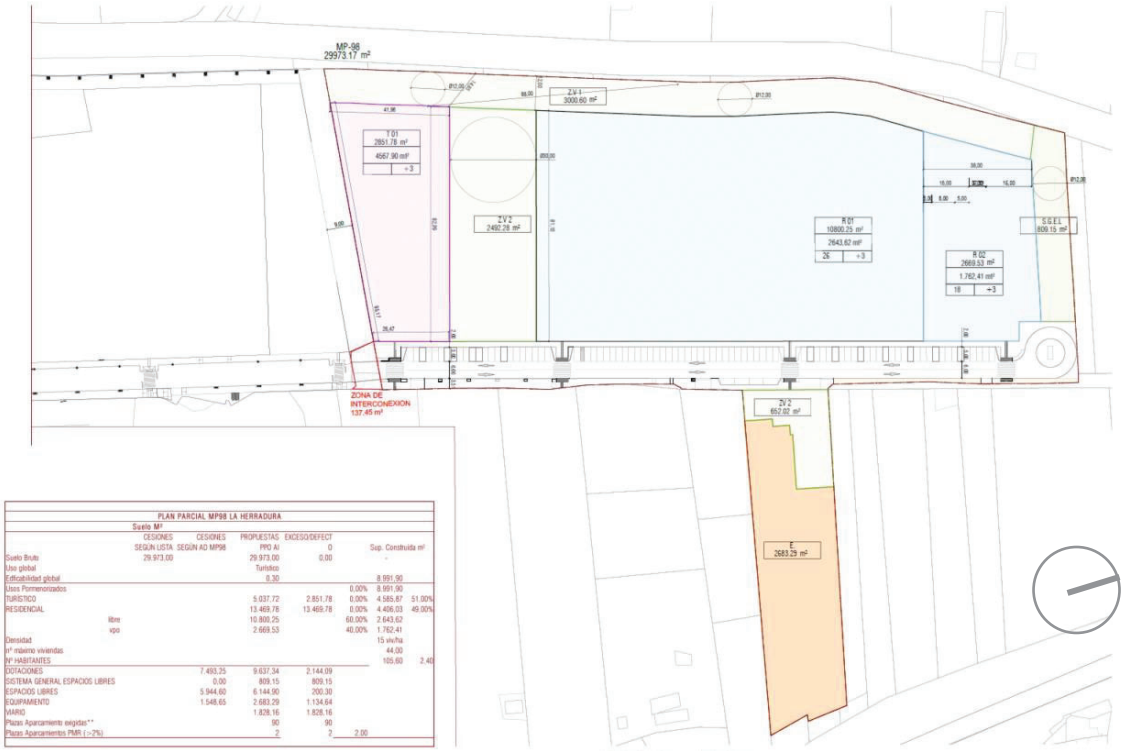
2. EXPOSICIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

La ordenación propuesta se basa en la ordenación del documento de la Modificación Puntual. Consiste en la consolidación del Camino de la Noria como único vial urbano, que sirve a las diversas parcelas y usos que lindan con él: las parcelas con aprovechamiento, de uso turístico y residencial, y las dotaciones públicas, formadas por:

- Los Espacios Libres de carácter local con 6.144,90 m² que son
  - la plaza verde que separa las parcelas lucrativas
  - el parque de ribera que se genera a lo largo del margen del Río Jate.
  - El espacio libre frente al polideportivo.
- El Sistema General de Espacios Libres, que actúa de transición entre el suelo rústico y el urbano con una superficie de 809,15 m²
- El equipamiento, ya desarrollado con una superficie de 2.683,29 m²

Todas las superficies destinadas a Espacios libres y equipamientos exceden de la superficie mínima prevista por la legislación específica.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 81



PLAN PARCIAL MP98 LA HERRADURA
Suelo Mª

	CESIONES SEGÚN LISTA	CESIONES SEGÚN AD MP98	PROPUESTAS PPO AI	EXCESO/DEFECT 0		Sup. Construida m²	
Suelo Bruto	29.973,00		29.973,00	0,00		-	
Uso global			Turístico				
Edificabilidad global			0,30			8.991,90	
Usos Pormenorizados					0,00%	8.991,90	
TURÍSTICO			5.037,72	2.851,78	0,00%	4.585,87	51,00%
RESIDENCIAL			13.469,78	13.469,78	0,00%	4.406,03	49,00%
	libre		10.800,25		60,00%	2.643,62	
	vpo		2.669,53		40,00%	1.762,41	
Densidad						15 viv/ha	
Nº máximo viviendas						44,00	
Nº HABITANTES						105,60	2,40
DOTACIONES	7.493,25		9.637,34	2.144,09			
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	0,00		809,15	809,15			
ESPACIOS LIBRES	5.944,60		6.144,90	200,30			
EQUIPAMIENTO	1.548,65		2.683,29	1.134,64			
MIXTO			1.828,16	1.828,16			
Plazas Aparcamiento exigidas**			90	90			
Plazas Aparcamientos PMR (>2%)			2	2		2,00	

El Plan Parcial crea una única manzana dividida en 3 parcelas de uso distinto:

- Al sur una parcela privada de uso turístico, prevista para la construcción de un hotel, apartahotel o similar.
- Al norte una parcela de uso residencial con baja densidad, para un máximo de 44 viviendas, para la promoción de un residencial con espacios libres privados donde prevalezca el jardín frente a lo construido. Al menos el 40% de la superficie construida residencial se destina a Vivienda de Protección Oficial y se ubica en el extremo norte de la parcela.
- Entre las dos parcelas anteriores y junto al río, se desarrolla un conjunto de Espacios Verdes públicos, constituidos por el parque de ribera, de 12 metros de anchura, y la plaza ajardinada central.

Imagen del PPO desde el vial peatonal junto al río Jate.

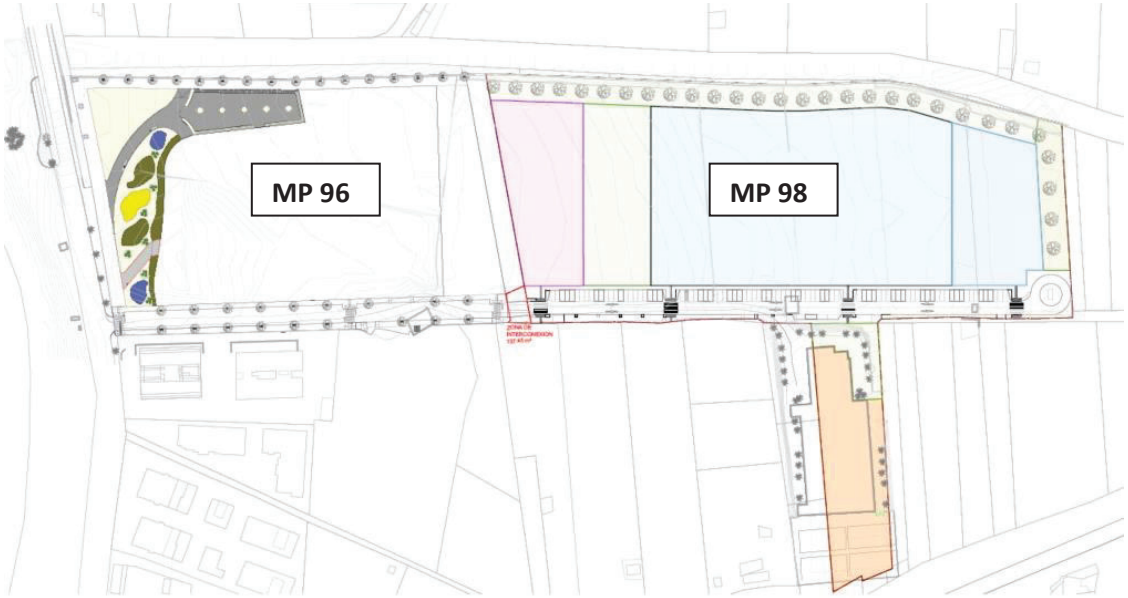
Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 81

3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN

Los límites del sector son los establecidos en el documento de Modificación Puntual 98 no sufriendo cambios respecto a éste.

El sector tiene una superficie de 29.973 m² y se encuentra delimitado por el Río Jate en el Oeste; el Camino de la Noria en el Este; el sector MP96 en el sur; y terreno rústico de uso agrícola en el norte.

El nuevo suelo ordenado es continuación del desarrollo de la MP 96, actualmente en ejecución. Entre ambos existe una franja de 9 metros de anchura que no pertenece a ninguno de los sectores y que el PGOU vigente destina a vial. Se respeta y se da por hecho que, por sus condiciones, al no tener conexión con viales rodados, será de carácter peatonal, si bien dicho suelo no forma parte de este desarrollo.



Plano con la ordenación del MP 98 y su relación el MP96

4. PROPUESTA DE SUSPENSIÓN DE PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS

Se propone que durante el plazo de un año se suspenda el otorgamiento de posibles licencias en el ámbito del sector.

5. PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO

a) SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN
b) NORMATIVA
c) ORDENACIÓN PROPUESTA

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 81

A) PLANO DE SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

ORTOFOTO CON LOS LÍMITES DEL SECTOR QUE ORDENA EL PPO MP98

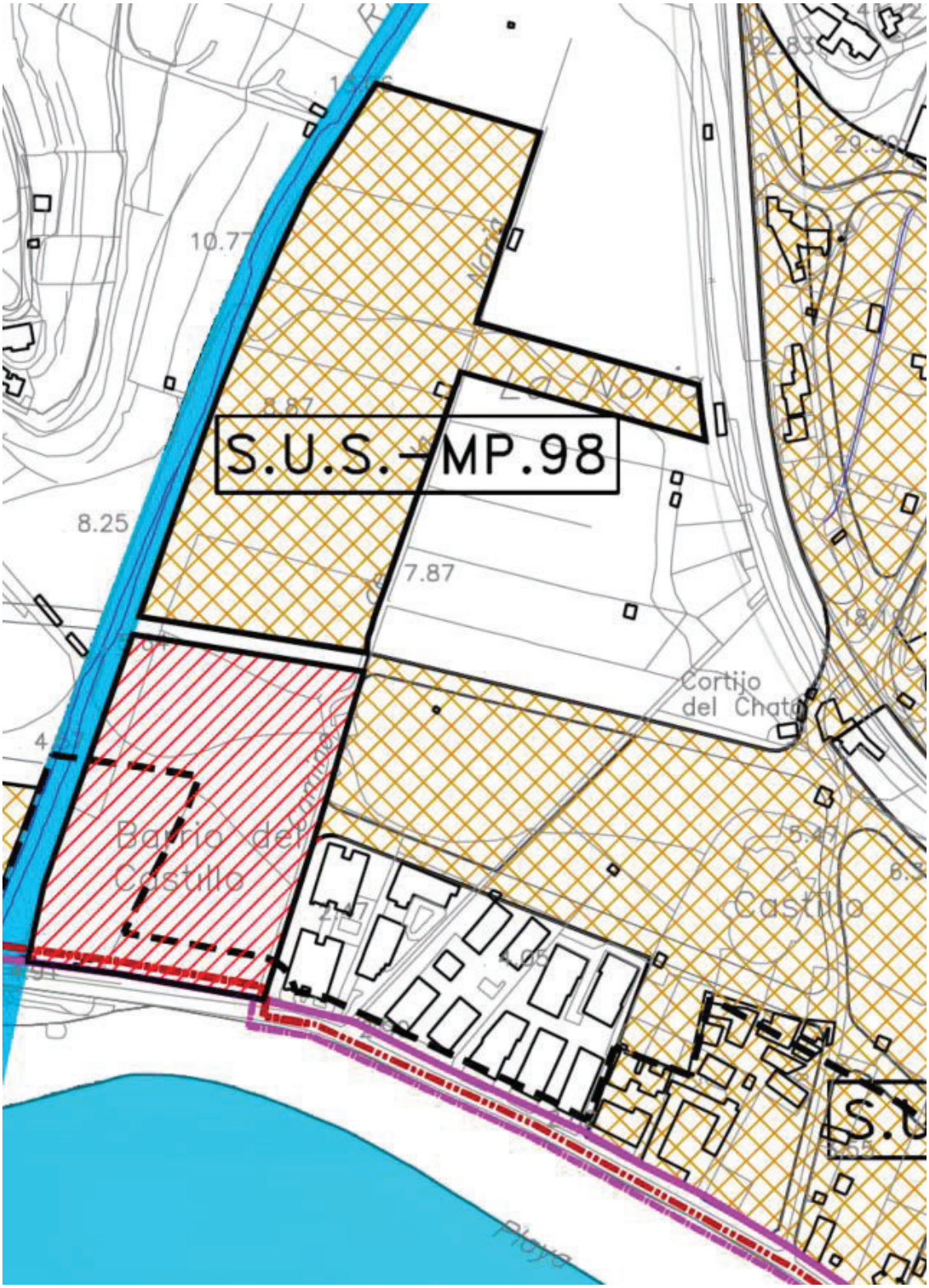
Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 81

CARTOGRAFÍA DEL ÁREA CON LA SITUACIÓN Y LÍMITES DEL PPO MP 98

B) NORMATIVA

PLANO DE ORDENACIÓN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

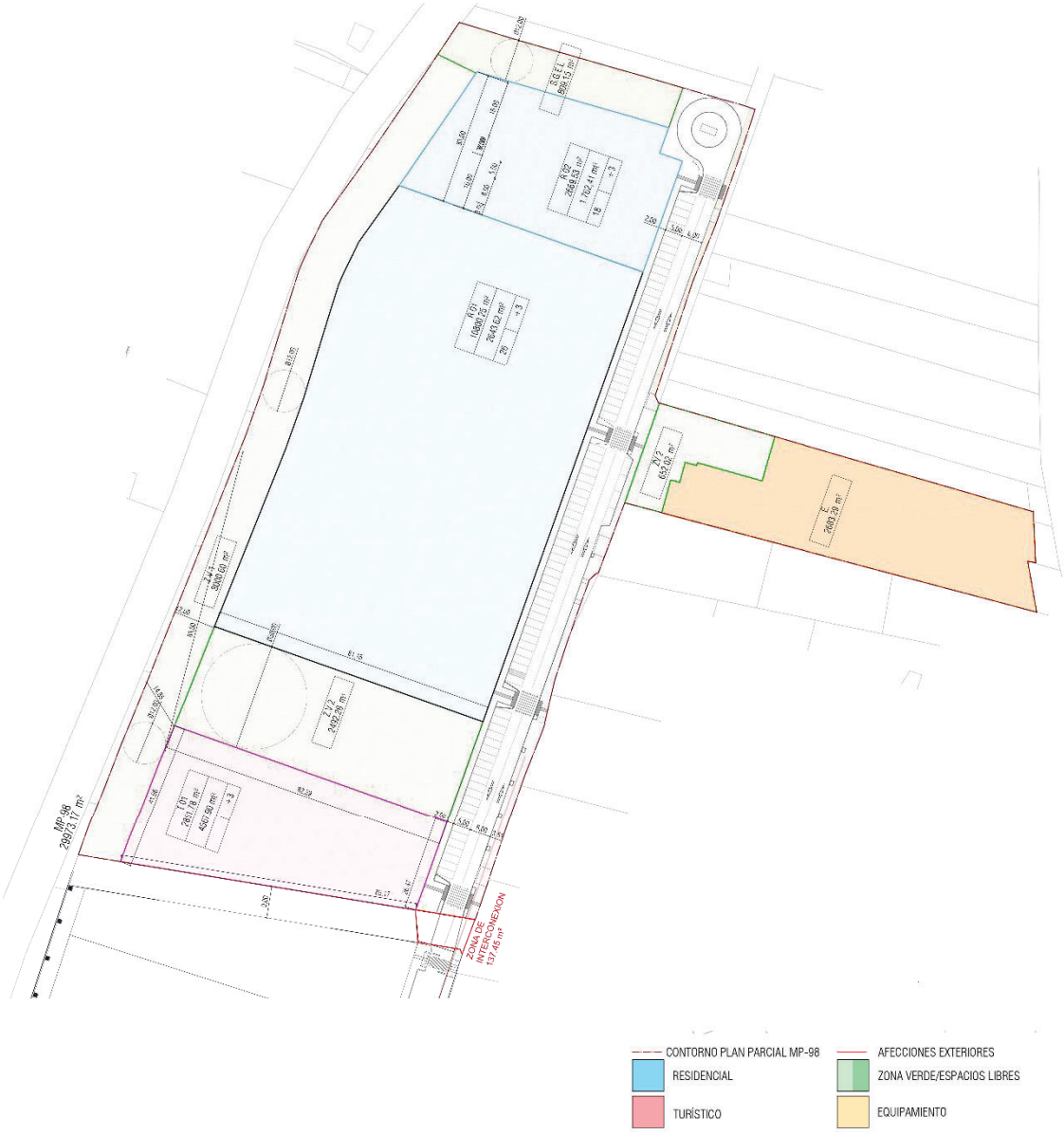
Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 81



PLANO DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO DE LAAPAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR A LA LOUA

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 81

C) ORDENACIÓN



PLANO DE ORDENACIÓN, USOS Y APROVECHAMIENTO DEL SECTOR MP 98

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 81

ANAÍS RUIZ SERRANO (1 de 1)
SECRETARIA
Fecha Firma: 10/07/2018
HASH: d00286552fc73d8dd8c5f3b954487a64

Cumplimiento de acuerdo de la CPOTU sobre Modificación Puntual nº98 al PGOU'87 de Almuñécar.

NOTIFICACIÓN

Expediente nº: 7324/2017	**Órgano Colegiado:**
PLN/2018/5	El Pleno

Mediante la presente se le notifica que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día veintiocho de junio de dos mil dieciocho se adoptó el siguiente acuerdo:

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

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

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

INFORME TÉCNICO

EXPTE. 7234/2017

OBJETO DEL INFORME.

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

ANTECEDENTES.

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

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

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 81

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

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

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

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

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

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

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

El uso global será TURÍSTICO.

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

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

Id Validación: 52P5Q4YMQ2CZF7LQ7MPCS7FFE | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 8
Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 81

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

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

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

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

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

Otras determinaciones del Plan Parcial.

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

PROPUESTA

Procédase a la tramitación oportuna para proceder al cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Granada de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 1 de marzo de 2007 que aprobaba definitivamente la Modificación Puntual nº 98 del PGOU-87 de Almuñécar.

Lo que se informa en Almuñécar a la fecha consignada al margen.

Id Validación: 52P5O4YMO2CZF7LQ7MPCS7FFE | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 8
Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 81

Firmado electrónicamente por

Eduardo Zurita Povedano, arquitecto municipal.

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

INFORME JURÍDICO

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

ANTECEDENTES

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

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

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

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

II.- Con fecha 3.02.2017 y registro nº 2017-E-RC-1349 D. José Miguel del Campo Ruíz de Almodóvar en nombre y representación de la mercantil FUERTE DE LA

Id. Validación: 52P5Q4YMQ2CZF7LQ7MPCS7FFE | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 8
Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 81

HERRADURA S.L. presenta documento que da cumplimiento a los condicionantes del citado acuerdo.

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

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

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

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

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

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

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

Id. Validación: 52P5Q4YMQ2CZF7LQ7MPCS7FFE | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 8
Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 81

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

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

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

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

a) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.

b) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

c) Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

d) Suspender la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por deficiencias sustanciales a subsanar.

e) Denegar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

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

Id. Validación: 52P5Q4YMQ2C2F7LQ7MPCS7FFE | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 8
Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 81

fin de que sea depositado en el registro administrativo correspondiente.

Por todo ello, SE PROPONE:

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

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

En Almuñécar a
(fecha reseñada al margen)

.....

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

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

Id. Validación: 52P5Q4YMQ2CZF7LQ7MPCS7FFE | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 8
Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 81

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante este órgano, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de esta Provincia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.
Almuñécar, fecha y firma al margen.
La Secretaria General.
Fdo. Anaïs Ruiz Serrano.

(Firmado Electrónicamente)

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN GRANADA

CL JOAQUINA EGUARAS 2 EDIF. ALMANJAYAR
18013 GRANADA

Id. Validación: 52P5Q4YMQ2C2F7LQ7MPC57FFE | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 8
Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 81

DESTINATARIO:

FRANCISCO JAVIER LUQUE GARCÍA

ASUNTO: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA PLAN PARCIAL MP Nº98.

Con fecha 29 de febrero de 2024 se ha recibido Documento de Alcance del estudio ambiental estratégico relativo al Plan Parcial MP nº98, emitido por la D.T. Granada Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía.

Se le remite el mismo a la dirección a efectos de notificación por Vd. aportada, para su conocimiento y efectos oportunos.

Gracias por su colaboración.

Reciba un cordial saludo.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, INGENIERÍA, INFRAESTRUCTURA Y ACTIVIDADES.

FRANCISCO JAVIER GARCÍA FERNÁNDEZ

(FECHA Y FIRMA DIGITAL AL MARGEN)

Cód. Validación: [illegible]
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 81

REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS S.L.

NªRef: Expt 151/2018/Urbanizaciones/Sector Almuñécar/MP98

Asunto: MP98- Capacidad de suministro y almacenamiento.

En relación a la solicitud hecha se informa lo siguiente:

Existe capacidad de producción suficiente para atender a la demanda de este sector

Esta zona se abastece del depósito de las Maravillas con una capacidad útil de 1400 m^3. La reserva en este depósito (volumen disponible para abastecer a la población en caso de avería u otros escenarios) es:

Invierno: entre 1,2 y 0,9 días
Verano: entre 0,6-0,4 días

Motril, a la fecha de la firma

Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical
Plaza Francisco Javier de Burgos, 5
Casa Garach, 1ª Planta
18.600 – MOTRIL – Granada

Telf. +34 958 60 74 28 · Fax: +35 958 60 74 3
www.costatropical.e

Cod. Validación: 65M
Verificación: https://a
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 81

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

PLAN PÀRCIAL DE ORDENACIÓN MP98, LA HERRADURA

ACTUACIÓN

ORDENACIÓN MP-98

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

ESPACIOS URBANOS PÚBLICOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	28
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

CAMINO DE LA NORIA, LA HERRADURA, ALMUÑECAR, GRANADA

TITULARIDAD

PÚBLICA, AYUNTAMIENTO DE ALMUÑECAR

PERSONA/S PROMOTORA/S

FUERTE LA HERRADURA S.L.

PROYECTISTA/S

REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS S.L.P

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 81

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- [x] FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- [ ] FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- [ ] FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- [ ] FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

- [ ] TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- [ ] TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- [ ] TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- [ ] TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- [ ] TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- [ ] TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- [ ] TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- [ ] TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- [ ] TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- [ ] TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- [ ] TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- [ ] TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- [ ] TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En GRANADA a 29 de SEPTIEMRE de 2025

Fdo.:

Firmado digitalmente por 44282187B ANTONIO REDONDO (R: B18884684)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:18020 /Hoja:GR-35945 / Tomo:1340 /Folio:5 / Fecha:27/10/2008 /Inscripción:1, serialNumber=IDCES-44282187B, givenName=ANTONIO, sn=REDONDO FERNANDEZ, cn=44282187B ANTONIO REDONDO (R: B18884684), 2.5.4.97=VATES-B18884684, o=REDONDO Y TRUJILLO ARQUITECTOS SLP, c=ES
Fecha: 2025.10.10 12:43:10 +02'00'

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 81

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: HIDRÁULICO BALDOSA DE TERRRAZO 40.40.4
Color: GRIS
Resbaladicidad: C3

Pavimentos de rampas
Material:
Color:
Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras
Material:
Color:
Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material:
Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 81

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		2.00
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	--		<6.00%
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		<2.00%
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		>2.20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).			--	≤ 0,12 m		<0.12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales		Ø ≤ 0,01 m	--		
	☒ En calzadas		Ø ≤ 0,025 m	--		<0.025 m
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	--		>20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☒ Longitud ≤ 2,00 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		<10.00%
	☐ Longitud ≤ 2,50 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		<2.00%
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		>1.80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud de vado		0.60 m
Rebaje con la calzada			0,00 cm	0,00 cm		0.00 cm
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		=Itinerario p.
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			--	≤ 6,00 %		-
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		=Itinerario p.
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		> Vado de peatone
☒ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.			≥ 0,90 m	--		0.90m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--		0.80 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--		Hasta linea de F.
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--		
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--		
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre			--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--		
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--		

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 81

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas		Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
		Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores		Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
		Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
		Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	--		
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	–	≥ 0,10 m		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		>5.00x2.20m +ZT
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)				
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:				
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		95% Proctor modif
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m		>2.20m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J7CZ96
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 81

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		<50.00m
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		5
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		>1.50m
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		
	Altura		≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		
		Ancho	≥ 0,80 m	--		
		Fondo	≥ 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		>2.20m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	–		0.15 m
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			--	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	--		>0.40 m
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos…)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 81

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		∅ ≥ 1,50 m	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	--		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	≤ 0,80 m		
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		0.70m
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Anchura franja pavimento circundante		--	≥ 0,50 m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	--		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	--		
		Altura del inodoro	De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Barras de apoyo – Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		
		Barras de apoyo – Longitud	≥ 0,70 m	--		
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	--		
	☐ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)	De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Espacio lateral transferencia	≥ 0,80 m	--		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		5
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		0.45m
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		0.45m
	Altura Respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		0.40m
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		0.20m
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	≤ 105º		<105°
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.		<15cm
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		>1.50m
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	--		0.60m
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	≥ 1,20 m		
	Diámetro		≥ 0,10 m	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		--	≥ 2,20 m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--		
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	--		
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	--		

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almuhecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 81

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 81

VII. ANEXOS

1. APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL MP98
2. COMUNICACIÓN DOCUMENTO DE ALCANCE
3. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS
4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD

Cód. Validación: 4LM76AJXMK4YZP7XY9J27CZS6
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 81