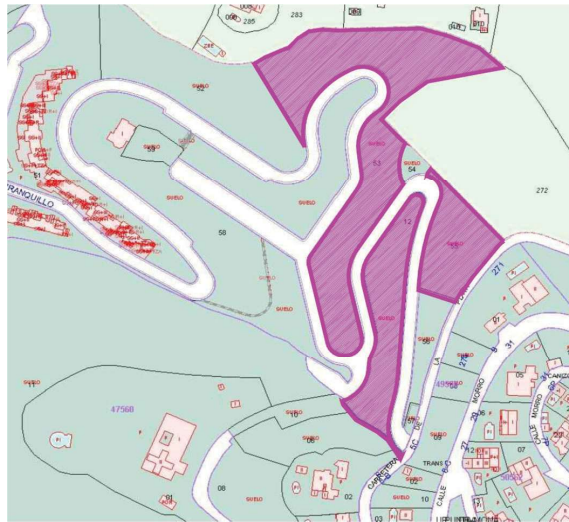


ESTUDIO DE ORDENACION PARA AMU EN P.P. LAS MARAVILLAS – LA HERRADURA - ALMUÑECAR:  
REDISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDAD ENTRE PARCELAS DE LA ZONA P.P. LAS MARAVILLAS. MEMORIA  
PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES S.L. y CUMBRE VISION S.L.

**ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA:**  
**ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DEL PGOU DE ALMUÑECAR MEDIANTE LA**  
**REDISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDAD DENTRO DE UN AREA CONCRETA DEL**  
**PLAN PARCIAL LAS MARAVILLAS**

ANAIS RUIZ SERRANO (1 de 1)  
APROBADO INICIALMENTE JGL 26/02/2026  
VERIFICACION: https://almunecar.sedelectronica.es/  
HASH: 87418682625231e9916aa5f932c385d3b



**PROMOTORES:**  
**ALTAMIRA PROPIEDADES S.L**  
**CUMBRE VISION S.L.**

**REDACTOR:**  
**Antonio Rodríguez Rufino - Arquitecto**



## **A.- MEMORIA DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN**

### MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNÓSTICO:

1. Identificación, marco normativo y antecedentes
  - 1.1. Identificación del instrumento y promotores
  - 1.2. Marco normativo y competencia
  - 1.3. Antecedentes
2. Ámbito territorial y delimitación
  - 2.1. Localización
  - 2.2. Delimitación y superficie
  - 2.3. Régimen urbanístico vigente
  - 2.4. Naturaleza del ámbito y viabilidad de la actuación

### MEMORIA DE ORDENACIÓN:

3. Propuesta de ordenación
  - 3.1. Objetivos de la ordenación
  - 3.2. Descripción de la nueva ordenación
  - 3.3. Justificación técnica de la redistribución
  - 3.4. Compatibilidad con la ordenación estructural y sectorial
4. Determinaciones normativas
  - 4.1. Naturaleza de las determinaciones
  - 4.2. Usos asignados
  - 4.3. Parámetros urbanísticos
  - 4.4. Condiciones de edificación
  - 4.5. Condiciones de uso
  - 4.6. Condiciones de gestión y ejecución
5. Evaluación de las determinaciones y sostenibilidad
  - 5.1. Principios de sostenibilidad territorial y urbana (arts. 79-83 RG LISTA)
  - 5.2. Incidencia en infraestructuras y dotaciones
  - 5.3. Incidencia ambiental
  - 5.4. Incidencia paisajística y urbanística
  - 5.5. Incidencia socioeconómica

Conclusiones

### MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACIÓN PÚBLICA

### MEMORIA ECONÓMICA

## **B.- NORMATIVA URBANISTICA**

### **C.- CARTOGRAFIA:**

- P1. CARTOGRAFIA DE INFORMACION
- P2. CARTOGRAFIA DE ORDENACION

## **D.- ANEXOS**

- Anexo I: Evaluación de criterios de sostenibilidad (arts. 79-83 RG LISTA)  
Anexo II: Documentación registral y catastral de las parcelas. Coordenadas UTM  
Anexo III: Justificación de carencia de impacto ambiental con la actuación. Informe de la  
Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente



## CAPÍTULO 1. IDENTIFICACIÓN, MARCO NORMATIVO Y ANTECEDENTES

### 1.1. Identificación del instrumento y de los promotores

El presente documento constituye la Memoria del Estudio de Ordenación para la delimitación y ordenación detallada de una Actuación de Mejora Urbana (AMU) en el ámbito del Plan Parcial “Las Maravillas”, situado en La Herradura, término municipal de Almuñécar (Granada).

La iniciativa es promovida por las sociedades mercantiles:

- ALTAMIRA PROPIEDADES S.L., con C.I.F. [REDACTED] domicilio en Ctra. de Málaga, nº 2B, La Caleta, 18680, Salobreña, sociedad mercantil propietaria de la parcela PARCELA R1 con referencia catastral 4355153VF3645E0000XE y finca registral número 55.284 de Almuñécar. Se adjuntan descripción gráfica de catastro y nota simple de la finca.
- CUMBRE VISION S.L., con [REDACTED] en Ctra. de Málaga, nº 2B, La Caleta – La Guardia, 18680, Salobreña, sociedad mercantil propietaria de la PARCELA H1 con referencia catastral 4756012VF3645F0001UD y finca registral número 55.288 de Almuñécar y de la PARCELA T1 con referencia catastral 4355155VF3645E0001KR y finca registral número 55.289 de Almuñécar. Se adjuntan descripción gráfica de catastro y notas simples de la fincas.

La redacción del presente documento corresponde a D. Antonio Rodríguez Rufino, Arquitecto, colegiado nº 260 del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, [REDACTED] y domicilio [REDACTED]

Se adjuntan como Anexos la documentación registral y catastral de las parcelas, ya incluida en el Avance previo.

### 1.2. Marco normativo y competencia

La ordenación y tramitación del presente Estudio de Ordenación se fundamenta en el siguiente marco normativo:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), que en sus artículos 24, 27 y 69 regula las Actuaciones de Transformación Urbanística y, en particular, las Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado.
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, cuyos artículos 44 y siguientes precisan el contenido de las Actuaciones de Mejora Urbana y los Estudios de Ordenación.
- Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de la LISTA, que permite, en suelo urbano consolidado, tramitar modificaciones de los instrumentos de planeamiento general mediante el instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de propuesta de delimitación previa.
- Planeamiento general vigente en Almuñécar: PGOU de 1987, adaptado a la L.O.U.A. en diciembre del 2009, y el Plan Parcial “Las Maravillas” (2003) con su Modificación



Puntual nº 2 (2022), que constituye la ordenación pormenorizada actualmente en vigor para las parcelas afectadas.

- Planeamiento de ámbito superior y sectorial: Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada (POTCTG).

Antediendo a la competencia municipal, el Ayuntamiento de Almuñécar ostenta la capacidad para la aprobación inicial y definitiva del Estudio de Ordenación, en virtud de lo dispuesto en la LISTA.

El Reglamento General establece el contenido completo de los Estudios de Ordenación en los artículos 101 y siguientes, mientras que los artículos 77 y 78 LISTA regula la tramitación del mismo acerca de su Avance previo y participación pública.

### 1.3. Antecedentes

El Programa de Actuación Urbanística (PAU) de Las Maravillas fue aprobado por la CPOTU con fecha 16 de octubre de 2001 (BOP de Granada de fecha 21 de mayo de 2002).

Posteriormente, el Plan Parcial “Las Maravillas” fue aprobado definitivamente en 2003, con ordenación pormenorizada y proyecto de urbanización.

En 2009 se aprobó una primera Innovación del Plan Parcial. En 2013 se aprobó el proyecto de urbanización modificado. Finalmente, en 2022 se aprobó la Modificación Puntual nº 2, que redistribuyó parte de la edificabilidad entre parcelas, estableciendo el actual marco de ordenación.

No obstante, subsisten desajustes en la localización de los usos residencial, hotelero y terciario que dificultan la implantación efectiva de los proyectos previstos (establecimiento hotelero y viviendas unifamiliares). Para solventarlos, el presente documento plantea una redistribución de usos y edificabilidades entre parcelas ya urbanizadas, sin incremento de edificabilidad total ni de aprovechamiento urbanístico.

La edificabilidad de uso hotelero quedará ubicada en la parcela situada a mayor cota, con mejores vistas sobre la bahía de la Herradura, con mejor acceso desde la vía principal de la Urbanización, con una topografía más plana y, por tanto, adecuada a dicho uso y, por último, con una topología de parcela más compacta, lo que facilitará la implantación de dicho uso hotelero.

La parcela que actualmente el Plan Parcial Las Maravillas otorgaba al uso hotelero (H1) presenta un desarrollo marcadamente longitudinal, con fuerte pendiente hacia el oeste y con acceso desde el viario secundario de la zona, con cambios de dirección y ancho de vías limitado. Estos aspectos dificultan la implantación de dicho uso hotelero e incluso la materialización del mismo con un edificio de marcado carácter longitudinal podría suponer la aparición de una pantalla urbana visual que afecte a las parcelas traseras (aspecto este incluso a evitar conforme a la determinaciones del PGOU de la localidad).



Resaltar, por último, que la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía ha evacuado previamente informe del Avance del presente Estudio de Ordenación de ATU-AMU (EXPEDIENTE EAE/2527/2025) en el que, como aspecto fundamental, determina que dicho Estudio no se encuentra sometido a Evaluación Ambiental Estratégica y establece una serie de condiciones o medidas ambientales a cumplir con su implantación. Estos condicionantes son recogidos en el aparatado correspondiente.

## CAPÍTULO 2. ÁMBITO TERRITORIAL Y DELIMITACIÓN

### 2.1. Localización

El ámbito objeto del presente Estudio de Ordenación se sitúa en la zona del Plan Parcial “Las Maravillas”, en la Herradura (término municipal de Almuñécar, Granada). Se trata de un ámbito de suelo urbano consolidado, con urbanización ya ejecutada y recepcionada, lo que permite la ejecución directa de las edificaciones mediante licencia urbanística.

El acceso principal a la zona de “Las Maravillas” se produce desde la denominada Carretera de la Playa de la Urbanización Punta de la Mona, en la zona oriental de la misma, a escasos 500 metros del núcleo urbano de La Herradura y a menos de 300 metros de la línea de costa.

### 2.2. Delimitación y superficie

El ámbito de actuación está conformado por cuatro parcelas edificables pertenecientes a los promotores de la actuación:

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Uso vigente	Edificabilidad vigente (m <sup>2</sup> t)
R1-A	2.092,26	Residencial	941,52
R1-6	833,90	Residencial	542,04
T1	2.203,50	Terciario	661,05
H1	3.033,43	Hotelero	2.420,32

En conjunto, la delimitación abarca una superficie total de 8.163,09 m<sup>2</sup>.

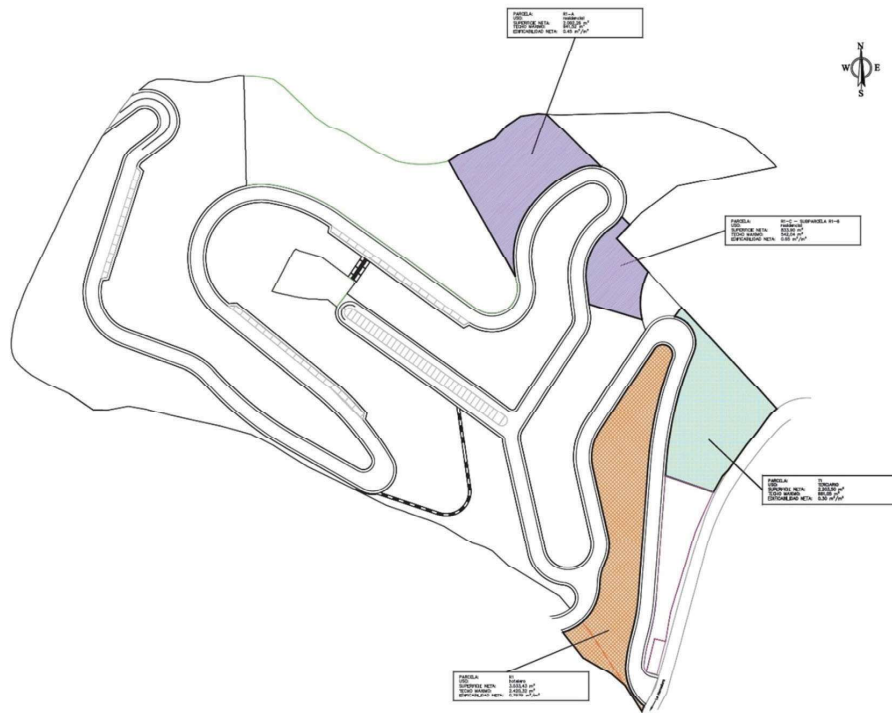
El ámbito propuesto para el Estudio de Ordenación incluye las parcelas concretas citadas anteriormente, que, no se forman parte de ningún sistema general del municipio ni afectan a los mismos.

Los terrenos delimitados por el presente documento no precisan de áreas o zonas añadidas para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.

Por tanto, la delimitación de la actuación se limita exclusivamente a las parcelas anteriormente citadas del original Plan parcial “Las Maravillas”:

Las coordenadas UTM de cada parcela, así como los planos de georreferenciación, se incluyen en el Anexo I del presente documento.





### 2.3. Régimen urbanístico vigente

Las parcelas objeto de este Estudio se encuentran calificadas por el Plan Parcial “Las Maravillas” (2003) y su Modificación Puntual nº 2 (2022). De acuerdo con dicha ordenación pormenorizada:

Parcela R1-A: edificabilidad 45,00 % (941,52 m<sup>2</sup> de techo), uso residencial.

Parcela R1-6: edificabilidad 65,00 % (542,04 m<sup>2</sup> de techo), uso residencial.

Parcela T1: edificabilidad 30,00 % (661,05 m<sup>2</sup> de techo), uso terciario.

Parcela H1: edificabilidad 79,79 % (2.420,32 m<sup>2</sup> de techo), uso hotelero.

La edificabilidad total del ámbito asciende a 4.564,92 m<sup>2</sup>, manteniéndose inalterada en el presente Estudio.



A continuación se muestra el cuadro-resumen del estado actual previo a la aprobación del presente E.O.

ESTADO ACTUAL - SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL E.O. P.P. PAU SECTOR LAS MARAVILLAS - PUNTA DE LA MONA			
ZONA O SUBPARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD GLOBAL	m2 DE TECHO EDIFICABLE
R1-A (residencial)	2.092,26 m2	45,00%	941,52 m2
R1-6 (parcela en proceso de segregación de R1-C)- (residencial)	833,90 m2	65,00%	542,04 m2
T1 (terciario)	2.203,50 m2	30,00%	661,05 m2
H1 (hotelero)	3.033,43 m2	79,79%	2.420,32 m2
<b>A.M.U. INICIAL</b>	<b>8.163,09 m2</b>	<b>55,92%</b>	<b>4.564,92 m2</b>

#### 2.4. Naturaleza del ámbito y viabilidad de la actuación

El ámbito se localiza íntegramente en suelo urbano consolidado, sin afecciones derivadas de sistemas generales ni de bienes protegidos de valor histórico, cultural o ambiental. No es necesario adscribir nuevos sistemas generales ni dotaciones públicas adicionales, dado que:

- No se incrementa la edificabilidad global ni la densidad residencial.
- No se modifican las infraestructuras básicas de urbanización, ya ejecutadas y en servicio.
- No existen afecciones derivadas de riesgos naturales, dominio público hidráulico o marítimo-terrestre, ni servidumbres sectoriales significativas.

Por tanto, la actuación propuesta es viable urbanística y técnicamente, limitándose a la redistribución interna de usos y aprovechamientos entre parcelas de titularidad privada, sin alterar el modelo territorial ni la ordenación estructural del municipio.

El art. 27 de la LISTA determina las prescripciones necesarias exigibles a las Actuaciones de Mejora Urbana, mientras que el art. 28 determina el deber de ceder el 10% del aprovechamiento generado con la actuación a la Administración actuante (Ayuntamiento de Almuñécar), pero se subraya que no hay incremento de aprovechamiento urbanístico y que, por tanto, no procede cesión del 10 % de aprovechamiento a dicho Ayuntamiento.



## CAPÍTULO 3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### 3.1. Objetivos de la ordenación

El presente Estudio de Ordenación tiene como finalidad ajustar la distribución de usos y edificabilidades entre las parcelas delimitadas en el ámbito del Plan Parcial “Las Maravillas”, con los siguientes objetivos principales:

Facilitar la implantación del uso hotelero en una parcela con condiciones topográficas, de accesibilidad y de forma más favorables.

Concentrar el uso residencial unifamiliar en parcelas con tipología longitudinal y pendiente pronunciada, adecuadas a la implantación de viviendas aisladas o adosadas en hilera.

Reubicar el uso terciario en posición periférica respecto al área residencial, junto a la zona verde prevista, mejorando la compatibilidad de usos.

Mantener inalterada la edificabilidad global y la capacidad de carga urbanística del Plan Parcial, de conformidad con la Modificación Puntual nº 2 (2022).

Conforme a lo expresado anteriormente, el presente E.O. delimita y ordena las parcelas citadas, llevando a cabo una actuación de mejora urbana sin alterar la ordenación estructural, por lo que se cumple con lo exigido en el art. 69 de la LISTA y en art. 101 de su Reglamento General.

### 3.2. Descripción de la nueva ordenación

La ordenación propuesta se basa en una redistribución interna de edificabilidades y usos entre las parcelas, manteniendo las superficies y límites actuales.

La parcela R1-A pasa a albergar el uso terciario, manteniendo su techo edificable (**661,05 m<sup>2</sup>** de techo), si bien la nueva localización de este uso en el extremo norte del Plan Parcial, contigua a la zona verde (ZV1), reduce su impacto sobre el área residencial.

La parcela R1-6 conserva su calificación de uso residencial, reduciéndose su techo edificable a **260,16 m<sup>2</sup>**.

La edificabilidad hotelera (**2.420,32 m<sup>2</sup>**) se traslada desde la parcela H1 a la parcela T1, situada en posición más elevada, con mejores vistas, acceso directo desde el viario estructural principal y condiciones topográficas favorables.

La parcela H1, de geometría longitudinal y fuerte pendiente, pasa a albergar uso residencial (**1.223,40 m<sup>2</sup>** de techo), adecuado para tipología de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

En conjunto, la edificabilidad total (4.564,92 m<sup>2</sup>) y la específica por usos (Residencial: 1.483,56 m<sup>2</sup>, Terciaria: 661,05 m<sup>2</sup> y Hotelera: 2.420,32 m<sup>2</sup>) permanecen inalteradas, sin incremento del aprovechamiento urbanístico ni de las cargas urbanísticas:



ESTUDIO DE ORDENACION PARA AMU EN P.P. LAS MARAVILLAS – LA HERRADURA - ALMUÑÉCAR:  
 REDISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDAD ENTRE PARCELAS DE LA ZONA P.P. LAS MARAVILLAS. MEMORIA  
 PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES S.L. y CUMBRE VISION S.L.

ESTADO ACTUAL - SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL E.O. P.P. PAU SECTOR LAS MARAVILLAS - PUNTA DE LA MONA			
ZONA O SUBPARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD GLOBAL	m2 DE TECHO EDIFICABLE
R1-A (residencial)	2.092,26 m2	45,00%	941,52 m2
R1-6 (parcela en proceso de segregación de R1-C)- (residencial)	833,90 m2	65,00%	542,04 m2
T1 (terciario)	2.203,50 m2	30,00%	661,05 m2
H1 (hotelero)	3.033,43 m2	79,79%	2.420,32 m2
<b>A.M.U. INICIAL</b>	<b>8.163,09 m2</b>	<b>55,92%</b>	<b>4.564,92 m2</b>

ESTADO REFORMADO - SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL E.O. P.P. PAU SECTOR LAS MARAVILLAS - PUNTA DE LA MONA			
ZONA O SUBPARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD GLOBAL	m2 DE TECHO EDIFICABLE
R1-A ( <b>USO TERCIARIO</b> )	2.092,26 m2	31,60%	661,05 m2
R1-6 (parcela en proceso de segreg de R1-C) ( <b>USO RESIDENCIAL</b> )	833,90 m2	31,20%	260,16 m2
T1 ( <b>USO HOTELERO</b> )	2.203,50 m2	109,84%	2.420,32 m2
H1 ( <b>USO RESIDENCIAL</b> )	3.033,43 m2	40,33%	1.223,40 m2
<b>A.M.U. FINAL</b>	<b>8.163,09 m2</b>	<b>55,92%</b>	<b>4.564,92 m2</b>

### 3.3. Justificación técnica de la redistribución

La redistribución responde a criterios de mejora urbanística, al permitir una implantación más coherente con la topografía y el viario del ámbito. Tal como ha expresado anteriormente, el presente Estudio de Ordenación tiene como objetivo una Actuación de Mejora Urbanística (AMU) consistente en la redistribución de los usos dentro de las distintas parcelas indicadas y pertenecientes al Plan Parcial “Las Maravillas”, sin aumentar aprovechamiento, edificabilidad, ocupación, etc.

La justificación de dicha ordenación se basa en la mejora urbanística del área conforme a la consecución de los siguientes objetivos:

- La edificabilidad de uso hotelero quedará ubicada en la parcela situada a mayor cota, con mejores vistas sobre la bahía de la Herradura, con mejor acceso desde la vía principal de la Urbanización, con una topografía más plana y, por tanto, adecuada a dicho uso y, por último, con una topología de parcela más compacta, lo que facilitará la implantación de dicho uso hotelero.  
Es evidente que el uso hotelero requiere de unas condiciones de parcela más benévolas que el uso residencial privado de viviendas unifamiliares. La parcela que



actualmente el Plan Parcial Las Maravillas otorgaba al uso hotelero (H1) presenta un desarrollo marcadamente longitudinal, con fuerte pendiente hacia el oeste y con acceso desde el viario secundario de esta zona de las Maravillas, con fuerte pendiente, bruscos cambios de dirección y ancho de vías limitado. Estos aspectos dificultan la implantación de dicho uso hotelero e incluso la materialización del mismo con un edificio de marcado carácter longitudinal podría suponer la aparición de una pantalla urbana que afecte a las parcelas traseras (aspecto este incluso a evitar conforme a la determinaciones del PGOU de la localidad).

El traslado de la edificabilidad del uso hotelero a la parcela superior, supone una mejora en la ubicación del mismo, al recibir mejores vistas, un acceso directo desde la calle principal de la Urbanización Punta de la Mona (Ctra. de la Playa) lo que facilitará la llegada y salida de autobuses y vehículos de mayor envergadura y una mejor implantación de la futura edificación sobre una parcela de mayor planeidad y más compacta.

La propuesta planteada en el presente E.O. es coherente con los objetivos del POT Costa Tropical y el Plan de Protección del Corredor Litoral, destacando que se potencia la función turística (hotel) en mejores condiciones, en línea con los objetivos de dichos planes.

- La anterior parcela H-1 queda destinada a uso residencial, recogiendo la totalidad de la edificabilidad de la R1-A y de parte de la edificabilidad de la R1- subparcela 6, que sigue manteniendo su carácter residencial, pero con menor techo máximo edificable. El carácter longitudinal de la misma y su fuerte topografía permiten con mayor facilidad la implantación de viviendas unifamiliares en hilera, del tipo aislado o adosado, mejorando la materialización de dicho uso residencial. De igual modo, se concentra el uso residencial dentro del Plan Parcial Las Maravillas, ya que esta nueva parcela para la ejecución de viviendas queda adyacente a las otras parcelas residenciales del área, como son la R1-C, R1-B, R4-A y R4-C, mientras que el uso hotelero se traslada al extremo este del Plan Parcial, en una posición más elevada que el resto de las parcelas.
- Por último, la parcela de uso terciario T1, queda trasladada al extremo norte del Plan Parcial, alejada en lo posible de las parcelas de uso residencial y adyacente a la Zona Verde (ZV1), lo que implica una mejora en su implantación y una mayor y mejor uso de dicha zona verde por los futuros usuarios de dicho uso terciario. De igual modo, esta nueva localización, supone una mejora evidente en las condiciones del uso residencial, ya que las posibles actividades del uso terciario afectarán en menor medida a las parcelas de viviendas.

#### 3.4. Compatibilidad con la ordenación estructural y sectorial

La propuesta mantiene intacta la ordenación estructural del municipio y del Plan Parcial, ya que:

- No se alteran los sistemas generales de infraestructuras ni de espacios libres.



- No se requiere la obtención de nuevas dotaciones públicas.
- No se modifican las conexiones viarias existentes ni las redes de servicios urbanísticos.
- No se supera la edificabilidad total ni la densidad establecidas en el planeamiento vigente.
- En cuanto a la normativa sectorial:
  - No existen afecciones a dominio público marítimo-terrestre ni hidráulico.
  - No se produce incidencia sobre bienes catalogados ni sobre espacios de valor ambiental.
- Se cumple lo dispuesto en el art. 82 RG LISTA en relación con reservas dotacionales, al no existir incremento de edificabilidad ni de viviendas.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 79 a 83 del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022), el presente Estudio de Ordenación cumple los siguientes criterios de sostenibilidad territorial y urbanística:

#### Artículo 79. Sostenibilidad social y funcional

La actuación garantiza la funcionalidad urbana y la mezcla equilibrada de usos, fomentando la cohesión social y evitando la segregación espacial. La redistribución de los usos hotelero, residencial y terciario mejora la accesibilidad a los equipamientos y servicios previstos en el Plan Parcial y en el núcleo de La Herradura.

#### Artículo 80. Sostenibilidad económica

La actuación es viable económicamente, ya que no genera nuevas cargas urbanísticas ni requiere inversiones adicionales en infraestructuras. Asimismo, favorece la actividad económica local mediante la implantación de un establecimiento hotelero con impacto positivo en el turismo y el empleo, optimizando el uso del suelo urbano ya transformado sin necesidad de expansión.

#### Artículo 81. Sostenibilidad ambiental

La redistribución de usos no produce efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, no afecta a espacios naturales protegidos ni a la Red Natura 2000, y no incide en bienes de valor patrimonial. Se fomenta la eficiencia en el uso del suelo, la integración con la topografía y la gestión sostenible de los recursos existentes, en coherencia con la normativa ambiental aplicable.

#### Artículo 82. Dotaciones urbanísticas y espacios libres

Se garantizan los estándares dotacionales mínimos de espacios libres, viario y equipamientos establecidos en el planeamiento, sin reducción de la superficie destinada a dotaciones públicas. Dado que no se incrementa la edificabilidad ni el número de viviendas, no se requiere la creación de nuevas reservas dotacionales.

#### Artículo 83. Paisaje y calidad urbana

La actuación asegura la integración paisajística de las edificaciones en el entorno, situando el uso hotelero en una parcela compacta y elevada que permite una mejor adaptación visual. Se



evita la generación de impactos volumétricos inadecuados, concentrando el uso residencial en parcelas de tipología unifamiliar. La ordenación respeta la identidad urbana y paisajística de La Herradura y contribuye a la mejora de la calidad urbana del ámbito.

#### CAPÍTULO 4. DETERMINACIONES NORMATIVAS

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 69 de la LISTA y 101 y siguientes del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022), el presente Estudio de Ordenación establece las siguientes determinaciones urbanísticas de aplicación al ámbito delimitado.

##### 4.1. Naturaleza de las determinaciones

Las determinaciones contenidas en este Estudio de Ordenación tienen carácter de ordenación urbanística detallada, complementando las establecidas en el Plan Parcial “Las Maravillas” y en su Modificación Puntual nº 2, sin alterarlas en cuanto a parámetros generales ni edificabilidad total. Las determinaciones de la regulación detallada del presente tienen carácter normativo, conforme a lo señalado en el artículo 85.1.b) del RG de la LISTA

Debe quedar claro que estas determinaciones no sustituyen al planeamiento vigente, sino que ajustan su aplicación en las parcelas afectadas por el mismo.

##### 4.2. Usos asignados

Se definen los siguientes usos globales y pormenorizados en las parcelas objeto del Estudio:

Parcela R1-A: uso TERCARIO.

Parcela H1: uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (tipología aislada o adosada).

Parcela R1-6: uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (tipología aislada o adosada).

Parcela T1: uso HOTELERO.

##### 4.3. Parámetros urbanísticos

Se mantienen los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente, salvo en la redistribución de usos y edificabilidades entre parcelas.

ESTADO REFORMADO - SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL E.O. P.P. PAU SECTOR LAS MARAVILLAS - PUNTA DE LA MONA			
ZONA O SUBPARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD GLOBAL	m2 DE TECHO EDIFICABLE
R1-A ( <b>USO TERCARIO</b> )	2.092,26 m2	31,60%	661,05 m2
R1-6 (parcela en proceso de segreg de R1-C) ( <b>USO RESIDENCIAL</b> )	833,90 m2	31,20%	260,16 m2
T1 ( <b>USO HOTELERO</b> )	2.203,50 m2	109,84%	2.420,32 m2
H1 ( <b>USO RESIDENCIAL</b> )	3.033,43 m2	40,33%	1.223,40 m2
<b>A.M.U. FINAL</b>	<b>8.163,09 m2</b>	<b>55,92%</b>	<b>4.564,92 m2</b>



Edificabilidad total del ámbito: 4.564,92 m<sup>2</sup>, idéntica a la previa existente.

A continuación pasan a especificarse las ordenanzas aplicables a cada parcela resultante del E.O., reflejadas también en el apartado anexo de Normativa Urbanística del E.O., conforme se establece en el artículo 85 del RG de la LISTA.

#### Parcela R1-A

- Ordenanza general de aplicación: Ord. 3 – TERCARIO

<b>Edificabilidad</b>	La intensidad máxima se fija en 0,316 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>Ocupación Máxima</b>	30%
<b>Parcela Mínima</b>	Las grafiadas en el plano de ordenación del Plan Parcial.
<b>Altura Máxima</b>	DOS plantas y 10,00 metros medidos en cualquier punto del terreno.
<b>Áticos</b>	NO se admiten torreones.
<b>Normas de Composición</b>	Libre de tipo pueblo mediterráneo, aterrazado.
<b>Separación a Linderos</b>	Las que se indican en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial. No se precisan otras ni a linderos ni a fondo ni a fachada. Los sótanos se pueden adosar a la alineación de la calle. Las alineaciones de la calle no tienen porqué coincidir con cerramiento o valla de fábrica y es suficiente un simple cambio de pavimento.
<b>Pacios diámetro mínimo</b>	3,00 metros.
<b>Usos permitidos</b>	Terciario en general
<b>Uso industrial</b>	No se admite.
<b>Tipo de Edificación</b>	Aislada o adosada sin limitación de longitud.
<b>Voladizos</b>	No se especifican.
<b>Longitud y Fondo máximos</b>	No se fijan.
<b>Aparcamientos</b>	Un mínimo de una plaza por cada 50 metros cuadrados construidos destinados a usos comercial, a ubicar dentro de la parcela.
<b>Tratamiento de Muros</b>	En la ejecución de muros de contención, se prohíben longitudes continuas de más de 25 metros de largo y de un máximo de 3,00 metros de alto. Para mayores longitudes y alturas habrán de realizarse escalonamientos a lo largo y a lo alto, con retranqueos no menores de 1,00 metro, los cuales serán empleados en el ajardinamiento con especies vegetales que oculten, al menos parcialmente, los alzados del mismo. Siempre que sea posible, se revestirán con materiales pétreos rústicos o cualquier otro revestimiento continuo adecuado, no dejando visto el hormigón ni aún si se tratase de encofrados a cara vista. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen se autorizarán soluciones diferentes que incluyan soluciones de adecuación al entorno.

Determinaciones específicas obligatorias:

- Techo máximo edificable: 661,05 m<sup>2</sup>



### Parcela R1-6

- Ordenanza general de aplicación: Ord. 1-6, con base en Residencial Extensiva Media (REM)

<b>Edificabilidad</b>	La intensidad máxima se fija en 0,312 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>Ocupación Máxima</b>	30%
<b>Parcela Mínima</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Altura Máxima</b>	TRES plantas y 10,00 metros medidos en cualquier punto del terreno.
<b>Áticos</b>	Se admiten torreones de un máximo de 20 m <sup>2</sup> construidos, pero no se pueden superar las condiciones de altura máxima en cada punto de TRES plantas.
<b>Normas de Composición</b>	Libre de tipo pueblo mediterráneo, evitando la repetitividad de módulos todos iguales..
<b>Separación a Linderos</b>	Únicamente las que se indican en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial.
<b>Patios diámetro mínimo</b>	3,00 metros.
<b>Usos permitidos</b>	Residencial unifamiliar
<b>Uso industrial</b>	No se admite.
<b>Tipo de Edificación</b>	Aislada o adosada sin limitación de longitud.
<b>Voladizos</b>	No se especifican.
<b>Longitud y Fondo máximos</b>	No se fijan.
<b>Aparcamientos</b>	Un mínimo de una plaza por cada vivienda y/o por cada 100 metros cuadrados construidos, a ubicar dentro de la parcela.
<b>Tratamiento de Muros</b>	En la ejecución de muros de contención, se prohíben longitudes continuas de más de 25 metros de largo y de un máximo de 3,00 metros de alzada. Para mayores longitudes y alturas habrán de realizarse escalonamientos a lo largo y a lo alto, con retranqueos no menores de 1,00 metro, los cuales serán empleados en el ajardinamiento con especies vegetales que oculten, al menos parcialmente, los alzados del mismo. Siempre que sea posible, se revestirán con materiales pétreos rústicos o cualquier otro revestimiento continuo moldurado, no dejando visto el hormigón, ni aún si se tratase de encofrados a cara vista. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen se autorizarán soluciones diferentes que incluirán soluciones de adecuación al entorno.

- Determinaciones específicas obligatorias:

- Techo máximo edificable: 260,16 m<sup>2</sup>



### Parcela T1

- Ordenanza general de aplicación: Ord. 2 – HOTELERO

<b>Edificabilidad</b>	La intensidad máxima se fija en 1,0984 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>Ocupación Máxima</b>	70%
<b>Parcela Mínima</b>	Las grafiadas en el plano de ordenación del Plan Parcial.
<b>Altura Máxima</b>	TRES plantas y 10,00 metros medidos en cualquier punto del terreno. No se asmite más de una planta (3,50 metros) sobre la rasante de la carretera de la Punta de la Mona
<b>Áticos</b>	Se admiten torreones de un máximo de 20 m2 construidos, pero no se pueden superar las condiciones de altura máxima en cada punto de TRES plantas.
<b>Normas de Composición</b>	Libre de tipo pueblo mediterráneo, evitando la repetitividad de módulos todos iguales.
<b>Separación a Linderos</b>	Las que se indican en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial. No se precisan otras ni a linderos ni a fondo ni a fachada. Las cocheras se pueden adosar a la alineación de la calle. Las alineaciones de la calle no tienen porqué coincidir con cerramiento o valla de fábrica y es suficiente un simple cambio de pavimento.
<b>Patios diámetro mínimo</b>	3,00 metros.
<b>Usos permitidos</b>	Hoteleros en cualquiera de sus variantes. No se admiten usos residenciales unifamiliares ni plurifamiliares.
<b>Uso industrial</b>	No se admite.
<b>Tipo de Edificación</b>	Aislada o adosada sin limitación de longitud.
<b>Voladizos</b>	No se especifica.
<b>Longitud y Fondo máximos</b>	No se fijan.
<b>Aparcamientos</b>	Un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos, a ubicar dentro de la parcela o según lo permitido por las determinaciones sectoriales para los establecimientos turísticos a implantar.
<b>Tratamiento de Muros</b>	En la ejecución de muros de contención, se prohíben longitudes continuas de más de 25 metros de largo y de un máximo de 3,00 metros de alzada. Para mayores longitudes y alturas habrán de realizarse escalonamientos a lo largo y a lo alto, con retranqueos no menores de 1,00 metros, los cuales serán empleados en el ajardinamiento con especies vegetales que oculten, al menos parcialmente, los alzados del mismo. Siempre que sea posible, se revestirán con materiales pétreos rústicos o cualquier otro revestimiento continuo adecuado, no dejando visto el hormigón ni el ladrillo de cerramiento a cara vista.

Determinaciones específicas obligatorias:

- Techo máximo edificable: 2.420,32 m2



### Parcela H1

- Ordenanza general de aplicación: Ord. 1-H1 , con base en Residencial Extensiva Media (REM)

<b>Edificabilidad</b>	La intensidad máxima se fija en 0,4033 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>Ocupación Máxima</b>	30%
<b>Parcela Mínima</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Altura Máxima</b>	TRES plantas y 10,00 metros medidos en cualquier punto del terreno.
<b>Áticos</b>	Se admiten torreones de un máximo de 20 m <sup>2</sup> construidos, pero no se pueden superar las condiciones de altura máxima en cada punto de TRES plantas.
<b>Normas de Composición</b>	Libre de tipo pueblo mediterráneo, evitando la repetitividad de módulos todos iguales..
<b>Separación a Linderos</b>	Únicamente las que se indican en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial.
<b>Patios diámetro mínimo</b>	3,00 metros.
<b>Usos permitidos</b>	Residencial unifamiliar
<b>Uso industrial</b>	No se admite.
<b>Tipo de Edificación</b>	Aislada o adosada sin limitación de longitud.
<b>Voladizos</b>	No se especifican.
<b>Longitud y Fondo máximos</b>	No se fijan.
<b>Aparcamientos</b>	Un mínimo de una plaza por cada vivienda y/o por cada 100 metros cuadrados construidos, a ubicar dentro de la parcela.
<b>Tratamiento de Muros</b>	En la ejecución de muros de contención, se prohíben longitudes continuas de más de 25 metros de largo y de un máximo de 3,00 metros de alzada. Para mayores longitudes y alturas habrán de realizarse escalonamientos a lo largo y a lo alto, con retranqueos no menores de 1,00 metro, los cuales serán empleados en el ajardinamiento con especies vegetales que oculten, al menos parcialmente, los alzados del mismo. Siempre que sea posible, se revestirán con materiales pétreos rústicos o cualquier otro revestimiento continuo moldurado, no dejando visto el hormigón, ni aún si se tratase de encofrados a cara vista. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen se autorizarán soluciones diferentes que incluirán soluciones de adecuación al entorno.

- Determinaciones específicas obligatorias:

- Techo máximo edificable: 1.223,40 m<sup>2</sup>



#### 4.4. Condiciones de edificación

La altura máxima de las edificaciones será la establecida en las Ordenanzas del Plan Parcial “Las Maravillas” para cada uso.

Los retranqueos, ocupación máxima y tipología edificatoria se regirán igualmente por lo dispuesto en las ordenanzas vigentes.

Se permite la implantación de garajes y sótanos bajo rasante, de acuerdo con la normativa de aplicación, sin computar a efectos de edificabilidad.

El presente Estudio de Ordenación no modifica dichas ordenanzas edificatorias ni su aplicación en los distintos proyectos que se desarrollen en las parcelas afectadas.

#### 4.5. Condiciones de uso

Se mantienen las compatibilidades de usos dadas en su momento por el Plan Parcial “Las Maravillas” y recogidas en las ordenanzas del punto anterior.

En las parcelas de uso residencial, se permiten exclusivamente viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, con los usos complementarios propios (garaje, trastero, piscina privada, etc.). No se admite el uso industrial.

En la parcela de uso hotelero, se admiten los usos asociados al establecimiento turístico (restauración, salas de reuniones, instalaciones deportivas privadas, etc.). No se admiten usos residenciales unifamiliares ni plurifamiliares. No se admite el uso industrial.

En la parcela de uso terciario, se admitirán todos aquellos usos que tengan esta consideración, como los usos comerciales, hosteleros, oficinas, etc., todos ellos compatibles con el entorno residencial. No se admite el uso industrial.

En el apartado anexo de Normativa Urbanística del E.O. se recogen también dichas condiciones de uso.

#### 4.6. Condiciones de gestión y ejecución

La actuación se desarrollará mediante ejecución directa en régimen de iniciativa privada, sin necesidad de reparcelación, dado que las parcelas se encuentran plenamente delimitadas y con titularidad única.

El desarrollo de las edificaciones se realizará mediante licencia urbanística municipal, sin requerir actuaciones de urbanización adicionales.

El plazo de ejecución se estima entre 2 y 10 años, en función de la programación de las promociones inmobiliarias previstas.

Se reitera en este punto que no procede cesión del 10 % de aprovechamiento (art. 28 LISTA), al no haber incremento de edificabilidad con la presente actuación.



## CAPÍTULO 5. EVALUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y SOSTENIBILIDAD

### 5.1. Principios de sostenibilidad territorial y urbana

El presente Estudio de Ordenación se adecúa a los principios generales de sostenibilidad establecidos en el artículo 3 de la LISTA y desarrollados en los artículos 79 a 83 del Reglamento General (Decreto 550/2022), garantizando:

- Uso eficiente del suelo, mediante la redistribución de edificabilidades en parcelas ya urbanizadas.
- Cohesión social y funcional, al mejorar la compatibilidad de los usos asignados y su relación con el viario y las zonas verdes.
- Integración paisajística, al trasladar el uso hotelero a una parcela con topografía más favorable y mejores condiciones visuales, evitando pantallas longitudinales.
- Mantenimiento de la capacidad dotacional y de infraestructuras, sin incremento de demanda sobre los sistemas generales ni locales.

En este sentido, conforme a lo expresado en el artículo 82 del Reglamento de la LISTA, sobre estándares dotacionales, no procede nueva reserva de dotaciones al no aumentar la edificabilidad ni el número de viviendas.

### 5.2. Incidencia en infraestructuras y dotaciones

La actuación propuesta no requiere la implantación de nuevas infraestructuras ni la ampliación de las existentes, dado que:

- La urbanización del ámbito ya está ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento.
- Las redes de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones poseen capacidad suficiente para atender la demanda generada.
- El sistema viario está plenamente desarrollado, y la nueva localización del uso hotelero incluso mejora la accesibilidad directa desde el viario estructural principal.
- No se producen variaciones en el sistema de espacios libres ni en las dotaciones públicas previstas en el Plan Parcial.

De hecho, con el desarrollo de esta actuación, la nueva ubicación del uso terciario junto a la zona verde ZV1, mejora la relación dotacional al aumentar el aprovechamiento social de dicho espacio público.

### 5.3. Incidencia ambiental

La redistribución de usos y edificabilidades se considera una modificación no sustancial a efectos de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), ya que:

- No se incrementa la edificabilidad ni el número de viviendas.
- No se generan nuevos vertidos, emisiones o residuos significativos.
- No se afecta a la Red Natura 2000 ni a otros espacios protegidos.
- No existen bienes de valor histórico, cultural o arquitectónico afectados.



Por ello, procede la solicitud de exención de tramitación ambiental, de conformidad con el art. 40.4.b de la GICA y la disposición final quinta de la LISTA.

En este sentido se anexa la Resolución de la solicitud de pronunciamiento sobre la necesidad de sometimiento al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica evacuado por la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente y referido se al Avance del Estudio de Ordenación de ATU-AMU y afectando específicamente a los solares R1-A, R1-6, T1, e H1 del Plan Parcial Las Maravillas, en La Herradura.

Dicha Resolución establece que el presente E.O. no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, por no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente derivados de su implantación mediante el cumplimiento de las siguientes condiciones o medidas ambientales:

*1. Deberán ejecutarse las dotaciones de Sistemas Generales de espacios libres, destinadas a la creación de nuevas superficies públicas de parques y jardines, considerando que las zonas verdes contribuyen a la mejora de la calidad del aire y son elementos esenciales para una adecuada adaptación al cambio climático. Las zonas ajardinadas deben diseñarse y gestionarse optimizando su contribución a la habitabilidad, salud ambiental y biodiversidad de la ciudad. En los proyectos de ajardinamiento deben evitarse la selección de especies exóticas invasoras o alergénicas. Se atenderá a lo recogido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su reglamento, que requieren la plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.*

En este sentido se reitera que las parcelas recogidas en la actuación propuesta no pertenecen a ningún Sistema General (especialmente a los de espacios libres) ni afectan a los ya existentes, pues no se produce aumento ninguno de aprovechamiento, ni de edificabilidad, ni existen cambios en las edificabilidades asociadas a cada uso del sector, por lo que no deben aumentarse las dotaciones ya establecidas originalmente por el P.P. Las Maravillas y ya ejecutadas.

*2. En relación con los riesgos geológicos, considerando la elevada pendiente de los terrenos, el desarrollo de la propuesta deberá integrar estudio geotécnico favorable.*

El promotor de la propuesta aporta como anexo un estudio geotécnico favorable de la zona. Los resultados del mismo son extensibles al conjunto de las 4 parcelas afectadas por el presente E.O. y se resumen en:

**ESTABILIDAD DE LADERAS:**

*El terreno se muestra estable a lo largo de las parcelas de estudio, excepto la zona de relleno de 6,3 m de espesor situado en la parcela T1. En esta zona se trata de relleno muy suelto de baja carga admisible que puede suponer riesgo de movimiento al excavarlo. Por tanto, se recomienda controlar la excavación y realizar bataches o pantalla de micropilotes para evitar su movimiento y afectar a la carretera de acceso a la Punta de la Mona. Deberá de rebajarse de forma controlada valorando las medidas de contención si fuesen necesarias.*

*En la parcela H1 hay un muro a cabecera de talud que está estable pero como se ha comentado deberá de actuarse en la zona mediante caminos laterales con sistema de bermas y muros por bataches para que el rebaje no afecte la estabilidad de este muro existente.*

*El resto de las zonas y la parcela R1 muestran un terreno competente, estable con taludes que se mantienen en fase de excavación.*

*Puede haber caídas superficiales de cantos de roca esquisto por ser laminar y fractura, o alguna pequeña*



terrera, pero no se estima deslizamientos por superficies de rotura o movimientos de bloques de roca que no se han observado. Cualquier movimiento será superficial controlado, sin riesgo y típico de estos terrenos esquistosos con estructura laminar.

#### CIMENTACIONES:

En el caso de cimentación en ladera o con sistema escalonado a lo largo de un talud, se recomienda directamente losa de cimentación para garantizar un asiento homogéneo y un reparto de carga que favorezca la estabilidad. La losa además favorecerá la estabilidad frente a riesgo de movimiento del talud.

En este caso, además deberán de seguirse las recomendaciones que se indique en el apartado de análisis de estabilidad de este estudio, para evitar movimiento de la zona.

El proceso constructivo es el siguiente:

1) Rebaje del terreno hasta cota de cimentación prevista, formada por roca esquistoso que en este caso aflora directamente en superficie en prácticamente toda la zona edificable.

2) Depósito de una capa de hormiÓN de limpieza para homogeneizar la superficie, evitar irregularidades y rellenar huecos, fracturas o grietas en la roca.

3) Por último, se llevará a cabo la cimentación mediante losa con una dimensión según estimación de la dirección facultativa en función de sus necesidades constructivas y los parámetros geotécnicos aportados en este informe.

3. Se requerirá el mantenimiento de la calidad paisajística del ámbito, considerando la elevada visibilidad del mismo. Para ello, la propuesta deberá integrar un estudio de integración paisajística, donde se solventa la mitigación de los impactos adversos que pudiesen derivarse del proyecto, manteniendo los valores del paisaje y, en lo posible, recuperándolos o enriqueciéndolos.

Se aporta Estudio de integración paisajística como anexo al presente E.O. En el Anexo de Normativa Urbanística del Estudio de Ordenación, se recogen una serie de “Medidas de integración paisajística”, diferenciándose las de carácter normativo y de obligado cumplimiento de aquellas otras que se constituyen como directrices o recomendaciones. Se establecen como obligadas aquellas determinaciones que resulten necesarias para evitar impactos paisajísticos indeseables.

4. La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. Tras la Aprobación Inicial debe obtenerse el informe favorable de la administración hidráulica andaluza acorde a lo regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas, en relación con las afecciones a las aguas continentales, incluidas las masas de agua subterráneas. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.

Se aporta plano que refleja las afecciones derivadas del cauce hidráulico que bordea por el norte el ámbito (parcelas al norte de la ATU-AMU), donde se puede observar el Dominio Público Hidráulico y su servidumbre de cauce. También se señala la servidumbre de policía que genera dicho cauce.

#### **5.4. Incidencia paisajística y urbanística**

La nueva ordenación mejora la integración paisajística y urbana del ámbito por los siguientes motivos:

- El hotel se ubica en una parcela más compacta y elevada, con vistas hacia la bahía, lo que permite una edificación mejor adaptada al entorno.



- El uso residencial se concentra en parcelas alargadas con fuerte pendiente, lo que facilita su materialización en viviendas unifamiliares sin impactos volumétricos excesivos.
- El uso terciario se desplaza a la periferia del ámbito, reduciendo su afección a las viviendas y aumentando su compatibilidad con la zona verde contigua.
- En conjunto, la actuación no altera la estructura urbana ni introduce elementos disonantes con el modelo de ordenación del Plan Parcial.

La actuación planteada con el presente E.O. es totalmente compatible con la Estrategia Andaluza del Paisaje o a la Estrategia de Sostenibilidad Urbana, reforzando la sinergia con las políticas autonómicas.

### 5.5. Incidencia socioeconómica

La redistribución de usos permitirá:

- Favorecer la viabilidad del proyecto hotelero, con impacto positivo en la economía local y el empleo vinculado al sector turístico.
- Mejorar la calidad de la oferta residencial, al destinar parcelas con topografía compleja a viviendas unifamiliares en lugar de grandes volúmenes edificatorios.
- Ordenar el uso terciario en un emplazamiento más coherente, generando sinergias con las dotaciones públicas.
- No se generan cargas urbanísticas adicionales ni obligaciones de cesión de aprovechamiento, al no existir incremento de edificabilidad.

Se puede concluir que la actuación fortalece la diversificación económica de La Herradura y se alinea con las directrices del POT Costa Tropical.

## CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES

El presente Estudio de Ordenación tiene por objeto la redistribución de usos y edificabilidades entre cuatro parcelas del ámbito del Plan Parcial “Las Maravillas”, en el núcleo de La Herradura, término municipal de Almuñécar (Granada).

Las principales conclusiones que se derivan del documento son las siguientes:

### Naturaleza de la actuación:

Se trata de una Actuación de Mejora Urbana (AMU), conforme a lo dispuesto en los artículos 24 y 27 de la LISTA.

La actuación se localiza íntegramente en suelo urbano consolidado, con urbanización ejecutada y en servicio.

No se produce incremento de edificabilidad global ni de aprovechamiento urbanístico.

### Objetivos alcanzados:

Se garantiza la viabilidad de implantación del uso hotelero, al trasladarlo a una parcela con mejores condiciones de topografía, accesibilidad y vistas.



Se facilita la materialización del uso residencial en parcelas más adecuadas a la tipología de viviendas unifamiliares.

Se mejora la compatibilidad del uso terciario, situándolo en posición periférica y junto a zona verde, reduciendo su incidencia sobre las viviendas.

Compatibilidad normativa:

La ordenación resultante respeta íntegramente la edificabilidad máxima y las condiciones de planeamiento vigentes en el Plan Parcial y su Modificación Puntual nº 2.

No se altera la ordenación estructural ni los sistemas generales.

Se cumple con lo previsto en la LISTA y en el Reglamento General (Decreto 550/2022), así como con las determinaciones de planeamiento territorial de rango superior (POTA, POT Costa Tropical, Plan del Corredor Litoral).

Sostenibilidad y afecciones:

La actuación no genera nuevas cargas urbanísticas ni necesidad de cesiones adicionales, al no existir incremento de edificabilidad.

No se detectan afecciones significativas en materia ambiental, patrimonial o de riesgos naturales.

La redistribución de usos contribuye a la mejora paisajística y urbanística, evitando impactos volumétricos inadecuados.

Viabilidad social y económica:

La ordenación favorece la implantación de un establecimiento hotelero de calidad, con repercusión positiva en el turismo y la economía local.

Se refuerza la oferta residencial en condiciones más acordes con la topografía del área.

Se asegura la compatibilidad de usos terciarios, mejorando la calidad de vida en el entorno inmediato.

En consecuencia, el Estudio de Ordenación propuesto resulta justificado, viable y plenamente ajustado a la legalidad urbanística vigente, constituyendo un instrumento idóneo para la ordenación pormenorizada de esta Actuación de Mejora Urbana.



## MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

### 1. OBJETO

La presente Memoria tiene por objeto justificar el cumplimiento de las determinaciones relativas a la participación ciudadana y al trámite de información pública del Estudio de Ordenación para la delimitación y ordenación detallada de una Actuación de Mejora Urbana (AMU) en el ámbito del Plan Parcial “Las Maravillas”, en La Herradura, término municipal de Almuñécar.

Se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 6, 7, 77 y concordantes de la Ley 7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), así como en los artículos 101 y siguientes del Decreto 550/2022 (Reglamento General de la LISTA).

### 2. NATURALEZA DEL INSTRUMENTO Y RÉGIMEN DE PARTICIPACIÓN

El presente documento constituye un Estudio de Ordenación que desarrolla una Actuación de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado, promovido por iniciativa privada.

De conformidad con el artículo 77 de la LISTA y la normativa reglamentaria de desarrollo:

El instrumento está sujeto a aprobación inicial por el Ayuntamiento de Almuñécar.

Tras dicha aprobación, deberá someterse a trámite de información pública, así como a solicitud de informes sectoriales que resulten preceptivos.

La participación ciudadana se articula a través del trámite formal de exposición pública y consulta a administraciones afectadas.

Dado que el presente documento se formula para su aprobación inicial, la presente Memoria describe el régimen de participación previsto conforme a la legislación aplicable.

### 3. AVANCE Y CONSULTA PREVIA

Con carácter previo a la redacción del presente Estudio de Ordenación:

Se formuló Avance del instrumento, que fue sometido a consulta ambiental ante la Consejería competente.

En el marco del expediente EAE/2527/2025, la Delegación Territorial de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente emitió pronunciamiento determinando la no sujeción a Evaluación Ambiental Estratégica, estableciendo determinadas condiciones ambientales que han sido incorporadas al presente documento.

La tramitación ambiental previa ha garantizado la participación de la Administración autonómica competente en materia ambiental.



#### 4. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PREVISTO

Una vez acordada la aprobación inicial por el Ayuntamiento de Almuñécar, el Estudio de Ordenación será sometido a:

##### 4.1. Exposición pública

Publicación del anuncio en el Boletín Oficial correspondiente.

Publicación en el tablón de anuncios municipal y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Plazo mínimo de VEINTE DÍAS HÁBILES, o el que establezca la normativa vigente en el momento de la tramitación.

Durante dicho plazo:

Cualquier persona física o jurídica podrá examinar el expediente completo.

Podrán formularse alegaciones, observaciones o sugerencias.

##### 4.2. Consulta a Administraciones Públicas

Se solicitarán los informes sectoriales que resulten preceptivos conforme a la legislación aplicable, incluyendo:

Administración hidráulica competente.

Órganos ambientales, en su caso.

Otros organismos sectoriales que pudieran resultar afectados.

#### 5. ALCANCE DE LA PARTICIPACIÓN EN EL PRESENTE INSTRUMENTO

Debe señalarse que:

La actuación no comporta incremento de edificabilidad.

No altera la ordenación estructural del municipio.

No modifica sistemas generales ni dotaciones públicas.

No genera nuevas cargas urbanísticas.

Se trata exclusivamente de una redistribución interna de usos y edificabilidades entre parcelas privadas ya urbanizadas.

Por tanto, el alcance de la participación se corresponde con la naturaleza pormenorizada del instrumento, sin que resulte exigible proceso participativo reforzado adicional al trámite de información pública reglado.



## 6. INCORPORACIÓN DE ALEGACIONES

En su caso, una vez finalizado el período de información pública:

Se emitirá informe técnico-jurídico municipal sobre las alegaciones presentadas.

Se introducirán, si procede, las modificaciones derivadas de su estimación total o parcial.

Se elevará el documento para aprobación definitiva.

El resultado del trámite de información pública se incorporará al expediente administrativo y quedará reflejado en la memoria final del instrumento.

## 7. CONCLUSIÓN

El presente Estudio de Ordenación:

Se formula conforme a lo dispuesto en la LISTA y su Reglamento.

Incorpora la fase de Avance con consulta ambiental previa.

Prevé su sometimiento a información pública tras la aprobación inicial.

Garantiza el derecho de acceso a la información y participación ciudadana en los términos legalmente establecidos.

En consecuencia, el instrumento cumple con las exigencias de participación e información pública previstas en la legislación urbanística andaluza vigente.



## MEMORIA ECONOMICA

(Art. 85.3 RG LISTA)

### 1. OBJETO Y ALCANCE

La presente Memoria Económica se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 85.3 del Reglamento General de la LISTA, como parte integrante del Estudio de Ordenación para la delimitación y ordenación detallada de una Actuación de Mejora Urbana (AMU) en el ámbito del Plan Parcial “Las Maravillas”, en La Herradura, término municipal de Almuñécar.

La Memoria Económica comprende:

- a) Memoria de sostenibilidad económica.
- b) Memoria de viabilidad económica.

El instrumento no tiene carácter estructural ni comporta transformación urbanística del suelo, sino una redistribución interna de aprovechamientos en suelo urbano consolidado.

### 2. CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS DE LA ACTUACIÓN

La actuación:

No incrementa la edificabilidad global.

No modifica el aprovechamiento urbanístico total.

No genera nuevos sistemas generales.

No exige obtención de suelos dotacionales adicionales.

No implica ejecución de nuevas infraestructuras públicas estructurantes.

Se limita a:

Reordenación pormenorizada de parcelas privadas.

Ajuste interno de parámetros edificatorios.

Optimización de implantación edificatoria.

No se prevé ejecución de obras de urbanización estructural, al tratarse de ámbito previamente urbanizado.



## I. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 3. OBJETO

La Memoria de Sostenibilidad Económica tiene por objeto analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública municipal, garantizando que la implantación de la ordenación propuesta no compromete la sostenibilidad financiera del Ayuntamiento.

### 4. IMPACTO EN INGRESOS MUNICIPALES

La ejecución de la ordenación generará ingresos municipales derivados de:

#### 4.1. Ingresos directos

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

Tasas por licencias urbanísticas.

Tasas por prestación de servicios técnicos.

#### 4.2. Ingresos recurrentes

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Impuesto sobre Actividades Económicas (en su caso).

Tasas por prestación de servicios urbanos (residuos, abastecimiento, etc.).

Al no incrementarse la edificabilidad global, los ingresos recurrentes se mantendrán dentro del marco previsto por el planeamiento vigente, sin generar desequilibrios.

### 5. IMPACTO EN GASTO PÚBLICO

#### 5.1. Infraestructuras

No se prevé:

Nueva red viaria estructurante.

Nuevas infraestructuras hidráulicas.

Nuevas redes eléctricas o de telecomunicaciones públicas.

Nuevos equipamientos municipales.

La actuación se apoya íntegramente en infraestructuras existentes.

#### 5.2. Servicios públicos

El incremento potencial de intensidad edificatoria dentro del mismo techo máximo:

No supone aumento significativo de población estructural.

No exige ampliación de servicios educativos, sanitarios o asistenciales.



No genera incremento relevante de costes de mantenimiento urbano.

## 6. CONCLUSIÓN SOBRE SOSTENIBILIDAD

La actuación:

No genera nuevas cargas económicas para el Ayuntamiento.

No compromete la estabilidad presupuestaria municipal.

Genera ingresos asociados a la actividad edificatoria.

Se integra en un ámbito plenamente urbanizado.

En consecuencia, la ordenación propuesta resulta económicamente sostenible para la Hacienda Municipal, conforme a lo exigido en el artículo 85.3 del Reglamento General de la LISTA.

## II. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### 7. OBJETO

La Memoria de Viabilidad Económica tiene por finalidad analizar la capacidad real de ejecución de la actuación desde el punto de vista económico, en condiciones normales de mercado.

### 8. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN

Actuación de iniciativa privada.

No requiere sistema de actuación pública.

No existen cargas de urbanización pendientes de carácter estructural.

Los costes asociados se limitan a:

Redacción de proyectos.

Dirección facultativa.

Ejecución material de edificación.

Adaptaciones puntuales de urbanización interior (si procedieran).



## 9. ESTIMACIÓN ORIENTATIVA DE COSTES

Dado que no se altera el techo edificable máximo, la viabilidad se analiza en términos comparativos respecto al planeamiento vigente.

La redistribución de parámetros:

Permite optimizar implantación edificatoria.

Mejora condiciones funcionales del uso previsto.

Favorece la rentabilidad de la inversión privada.

Los costes de edificación se sitúan dentro de valores normales de mercado para el ámbito territorial de la Costa Tropical, resultando coherentes con el producto inmobiliario previsto.

## 10. ESTIMACIÓN ORIENTATIVA DE INGRESOS PRIVADOS

La ordenación:

No reduce aprovechamiento lucrativo.

Mejora la eficiencia parcelaria.

Facilita implantación tipológica más adecuada a demanda actual.

En consecuencia, la actuación presenta:

Rentabilidad razonable.

Equilibrio entre inversión y retorno.

Ausencia de cargas extraordinarias.

## 11. EQUILIBRIO ECONÓMICO

No existen:

Deberes de cesión adicionales.

Cargas externas desproporcionadas.

Costes públicos trasladados al promotor fuera del marco legal.

El instrumento mantiene el equilibrio económico-financiero de la actuación.



## 12. CONCLUSIÓN SOBRE VIABILIDAD

La actuación resulta:

Técnica y jurídicamente ejecutable.

Económicamente viable.

Compatible con las condiciones del mercado inmobiliario local.

Libre de desequilibrios financieros.

En consecuencia, el Estudio de Ordenación cumple con las determinaciones del artículo 85.3 del Reglamento General de la LISTA en materia de viabilidad económica.

## CONCLUSIÓN GENERAL DE LA MEMORIA ECONÓMICA

El Estudio de Ordenación:

No genera impacto negativo sobre la Hacienda Municipal.

No compromete la sostenibilidad financiera pública.

Resulta económicamente viable para la iniciativa privada.

Cumple las exigencias del artículo 85.3 del Reglamento General de la LISTA.

Se eleva la presente Memoria al Ayuntamiento de Almuñécar para su tramitación y aprobación, conforme a lo dispuesto en los artículos 77 y siguientes de la LISTA.

Almuñécar, 13 de Febrero de 2026



ARQUITECTO

Fdo. Antonio Rodríguez Rufino



ESTUDIO DE ORDENACION PARA AMU EN P.P. LAS MARAVILLAS – LA HERRADURA - ALMUÑECAR:  
REDISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDAD ENTRE PARCELAS DE LA ZONA P.P. LAS MARAVILLAS. MEMORIA  
PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES S.L. y CUMBRE VISION S.L.

## NORMATIVA URBANISTICA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA:

ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DEL PGOU DE ALMUÑECAR MEDIANTE LA  
REDISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDAD DENTRO DE UN AREA CONCRETA DEL  
PLAN PARCIAL LAS MARAVILLAS



**PROMOTORES:**  
ALTAMIRA PROPIEDADES S.L  
CUMBRE VISION S.L.

**REDACTOR:**  
Antonio Rodríguez Rufino - Arquitecto



### NORMATIVA URBANISTICA APLICABLE A LAS PARCELAS DEL ESTUDIO DE ORDENACION TRAS SU APROBACIÓN:

De forma general, se mantienen los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente, salvo en la redistribución de usos y edificabilidades entre parcelas. Esta redistribución da lugar al siguiente cuadro resultante:

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL E.O. P.P. PAU SECTOR LAS MARAVILLAS - PUNTA DE LA MONA			
ZONA O SUBPARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD GLOBAL	m2 DE TECHO EDIFICABLE
R1-A ( <b>USO TERCIARIO</b> )	2.092,26 m2	31,60%	661,05 m2
R1-6 (parcela en proceso de segreg de R1-C) ( <b>USO RESIDENCIAL</b> )	833,90 m2	31,20%	260,16 m2
T1 ( <b>USO HOTELERO</b> )	2.203,50 m2	109,84%	2.420,32 m2
H1 ( <b>USO RESIDENCIAL</b> )	3.033,43 m2	40,33%	1.223,40 m2
<b>A.M.U. FINAL</b>	<b>8.163,09 m2</b>	<b>55,92%</b>	<b>4.564,92 m2</b>

Edificabilidad total del ámbito: 4.564,92 m<sup>2</sup>, idéntica a la previa existente.

A continuación pasan a especificarse las ordenanzas aplicables a cada parcela resultante del E.O. conforme se establece en el artículo 85 del RG de la LISTA. Estas ordenanzas aparecen también reflejadas en la memoria del E.O.



## 1. ORDENANZAS APLICABLES A CADA PARCELA

### Parcela R1-A

- Ordenanza general de aplicación: Ord. 3 – TERCARIO

<b>Edificabilidad</b>	La intensidad máxima se fija en 0,316 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>Ocupación Máxima</b>	30%
<b>Parcela Mínima</b>	Las grafiadas en el plano de ordenación del Plan Parcial.
<b>Altura Máxima</b>	DOS plantas y 10,00 metros medidos en cualquier punto del terreno.
<b>Áticos</b>	NO se admiten torreones.
<b>Normas de Composición</b>	Libre de tipo pueblo mediterráneo, aterrazado.
<b>Separación a Linderos</b>	Las que se indican en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial. No se precisan otras ni a linderos ni a fondo ni a fachada. Los sótanos se pueden adosar a la alineación de la calle. Las alineaciones de la calle no tienen porqué coincidir con cerramiento o valla de fábrica y es suficiente un simple cambio de pavimento.
<b>Patios diámetro mínimo</b>	3,00 metros.
<b>Usos permitidos</b>	Terciario en general
<b>Uso industrial</b>	No se admite.
<b>Tipo de Edificación</b>	Aislada o adosada sin limitación de longitud.
<b>Voladizos</b>	No se especifican.
<b>Longitud y Fondo máximos</b>	No se fijan.
<b>Aparcamientos</b>	Un mínimo de una plaza por cada 50 metros cuadrados construidos destinados a usos comercial, a ubicar dentro de la parcela.
<b>Tratamiento de Muros</b>	En la ejecución de muros de contención, se prohíben longitudes continuas de más de 25 metros de largo y de un máximo de 3,00 metros de alto. Para mayores longitudes y alturas habrán de realizarse escalonamientos a lo largo y a lo alto, con retranqueos no menores de 1,00 metro, los cuales serán empleados en el ajardinamiento con especies vegetales que oculten, al menos parcialmente, los alzados del mismo. Siempre que sea posible, se revestirán con materiales pétreos rústicos o cualquier otro revestimiento continuo adecuado, no dejando visto el hormigón ni aún si se tratase de encofrados a cara vista. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen se autorizarán soluciones diferentes que incluyan soluciones de adecuación al entorno.

Determinaciones específicas obligatorias:

- Techo máximo edificable: 661,05 m<sup>2</sup>



### Parcela R1-6

- Ordenanza general de aplicación: Ord. 1-6, con base en Residencial Extensiva Media (REM)

<b>Edificabilidad</b>	La intensidad máxima se fija en 0,312 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>Ocupación Máxima</b>	30%
<b>Parcela Mínima</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Altura Máxima</b>	TRES plantas y 10,00 metros medidos en cualquier punto del terreno.
<b>Áticos</b>	Se admiten torreones de un máximo de 20 m <sup>2</sup> construidos, pero no se pueden superar las condiciones de altura máxima en cada punto de TRES plantas.
<b>Normas de Composición</b>	Libre de tipo pueblo mediterráneo, evitando la repetitividad de módulos todos iguales..
<b>Separación a Linderos</b>	Únicamente las que se indican en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial.
<b>Patios diámetro mínimo</b>	3,00 metros.
<b>Usos permitidos</b>	Residencial unifamiliar
<b>Uso industrial</b>	No se admite.
<b>Tipo de Edificación</b>	Aislada o adosada sin limitación de longitud.
<b>Voladizos</b>	No se especifican.
<b>Longitud y Fondo máximos</b>	No se fijan.
<b>Aparcamientos</b>	Un mínimo de una plaza por cada vivienda y/o por cada 100 metros cuadrados construidos, a ubicar dentro de la parcela.
<b>Tratamiento de Muros</b>	En la ejecución de muros de contención, se prohíben longitudes continuas de más de 25 metros de largo y de un máximo de 3,00 metros de alzada. Para mayores longitudes y alturas habrán de realizarse escalonamientos a lo largo y a lo alto, con retranqueos no menores de 1,00 metro, los cuales serán empleados en el ajardinamiento con especies vegetales que oculten, al menos parcialmente, los alzados del mismo. Siempre que sea posible, se revestirán con materiales pétreos rústicos o cualquier otro revestimiento continuo moldurado, no dejando visto el hormigón, ni aún si se tratase de encofrados a cara vista. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifique se autorizarán soluciones diferentes que incluirán soluciones de adecuación al entorno.

- Determinaciones específicas obligatorias:

- Techo máximo edificable: 260,16 m<sup>2</sup>



## Parcela T1

- Ordenanza general de aplicación: Ord. 2 – HOTELERO

<b>Edificabilidad</b>	La intensidad máxima se fija en 1,0984 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>Ocupación Máxima</b>	70%
<b>Parcela Mínima</b>	Las grafiadas en el plano de ordenación del Plan Parcial.
<b>Altura Máxima</b>	TRES plantas y 10,00 metros medidos en cualquier punto del terreno. No se asmite más de una planta (3,50 metros) sobre la rasante de la carretera de la Punta de la Mona
<b>Áticos</b>	Se admiten torreones de un máximo de 20 m2 construidos, pero no se pueden superar las condiciones de altura máxima en cada punto de TRES plantas.
<b>Normas de Composición</b>	Libre de tipo pueblo mediterráneo, evitando la repetitividad de módulos todos iguales.
<b>Separación a Linderos</b>	Las que se indican en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial. No se precisan otras ni a linderos ni a fondo ni a fachada. Las cocheras se pueden adosar a la alineación de la calle. Las alineaciones de la calle no tienen porqué coincidir con cerramiento o valla de fábrica y es suficiente un simple cambio de pavimento.
<b>Patios diámetro mínimo</b>	3,00 metros.
<b>Usos permitidos</b>	Hoteleros en cualquiera de sus variantes. No se admiten usos residenciales unifamiliares ni plurifamiliares.
<b>Uso industrial</b>	No se admite.
<b>Tipo de Edificación</b>	Aislada o adosada sin limitación de longitud.
<b>Voladizos</b>	No se especifica.
<b>Longitud y Fondo máximos</b>	No se fijan.
<b>Aparcamientos</b>	Un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos, a ubicar dentro de la parcela o según lo permitido por las determinaciones sectoriales para los establecimientos turísticos a implantar.
<b>Tratamiento de Muros</b>	En la ejecución de muros de contención, se prohíben longitudes continuas de más de 25 metros de largo y de un máximo de 3,00 metros de alzada. Para mayores longitudes y alturas habrán de realizarse escalonamientos a lo largo y a lo alto, con retranqueos no menores de 1,00 metros, los cuales serán empleados en el ajardinamiento con especies vegetales que oculten, al menos parcialmente, los alzados del mismo. Siempre que sea posible, se revestirán con materiales pétreos rústicos o cualquier otro revestimiento continuo adecuado, no dejando visto el hormigón ni el ladrillo de cerramiento a cara vista.

Determinaciones específicas obligatorias:

- Techo máximo edificable: 2.420,32 m2



### Parcela H1

- Ordenanza general de aplicación: Ord. 1-H1 , con base en Residencial Extensiva Media (REM)

<b>Edificabilidad</b>	La intensidad máxima se fija en 0,4033 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
<b>Ocupación Máxima</b>	30%
<b>Parcela Mínima</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Altura Máxima</b>	TRES plantas y 10,00 metros medidos en cualquier punto del terreno.
<b>Áticos</b>	Se admiten torreones de un máximo de 20 m <sup>2</sup> construidos, pero no se pueden superar las condiciones de altura máxima en cada punto de TRES plantas.
<b>Normas de Composición</b>	Libre de tipo pueblo mediterráneo, evitando la repetitividad de módulos todos iguales..
<b>Separación a Linderos</b>	Únicamente las que se indican en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial.
<b>Patios diámetro mínimo</b>	3,00 metros.
<b>Usos permitidos</b>	Residencial unifamiliar
<b>Uso industrial</b>	No se admite.
<b>Tipo de Edificación</b>	Aislada o adosada sin limitación de longitud.
<b>Voladizos</b>	No se especifican.
<b>Longitud y Fondo máximos</b>	No se fijan.
<b>Aparcamientos</b>	Un mínimo de una plaza por cada vivienda y/o por cada 100 metros cuadrados construidos, a ubicar dentro de la parcela.
<b>Tratamiento de Muros</b>	En la ejecución de muros de contención, se prohíben longitudes continuas de más de 25 metros de largo y de un máximo de 3,00 metros de alzada. Para mayores longitudes y alturas habrán de realizarse escalonamientos a lo largo y a lo alto, con retranqueos no menores de 1,00 metro, los cuales serán empleados en el ajardinamiento con especies vegetales que oculten, al menos parcialmente, los alzados del mismo. Siempre que sea posible, se revestirán con materiales pétreos rústicos o cualquier otro revestimiento continuo moldurado, no dejando visto el hormigón, ni aún si se tratase de encofrados a cara vista. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifique se autorizarán soluciones diferentes que incluirán soluciones de adecuación al entorno.

- Determinaciones específicas obligatorias:

- Techo máximo edificable: 1.223,40 m<sup>2</sup>



## 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

La altura máxima de las edificaciones será la establecida en las Ordenanzas del Plan Parcial “Las Maravillas” para cada uso.

Los retranqueos, ocupación máxima y tipología edificatoria se regirán igualmente por lo dispuesto en las ordenanzas vigentes.

Se permite la implantación de garajes y sótanos bajo rasante, de acuerdo con la normativa de aplicación, sin computar a efectos de edificabilidad.

El presente Estudio de Ordenación no modifica dichas ordenanzas edificatorias ni su aplicación en los distintos proyectos que se desarrollen en las parcelas afectadas.

## 3. CONDICIONES DE USO

Se mantienen las compatibilidades de usos dadas en su momento por el Plan Parcial “Las Maravillas” y recogidas en las ordenanzas de los puntos anteriores.

En las parcelas de uso residencial, se permiten exclusivamente viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, con los usos complementarios propios (garaje, trastero, piscina privada, etc.). No se admite el uso industrial.

En la parcela de uso hotelero, se admiten los usos asociados al establecimiento turístico (restauración, salas de reuniones, instalaciones deportivas privadas, etc.). No se admiten usos residenciales unifamiliares ni plurifamiliares. No se admite el uso industrial.

En la parcela de uso terciario, se admitirán todos aquellos usos que tengan esta consideración, como los usos comerciales, hosteleros, oficinas, etc., todos ellos compatibles con el entorno residencial. No se admite el uso industrial.

## 4. MEDIDAS DE INTEGRACION PAISAJISTICA

Para reforzar la adecuada inserción en el entorno, se proponen las siguientes medidas, organizándolas como normativas (de obligado cumplimiento) o recomendaciones:

### Medidas de obligado cumplimiento:

#### 1. Adaptación volumétrica:

Respetar alturas máximas de ordenanza.

#### 2. Tratamiento de cubiertas y fachadas:

Acabados con materiales tradicionales y colores integrados en la gama del entorno (blancos, ocre, tierra).

#### 3. Vegetación e integración natural:

Fomentar la continuidad de la masa verde entre parcelas privadas y espacios públicos.



Recomendaciones o Directrices añadidas:

1. Adaptación volumétrica:

Escalonar las edificaciones en ladera, evitando pantallas continuas.

2. Tratamiento de cubiertas y fachadas:

Favorecer el uso de cubiertas inclinadas, ajardinadas o con grava, evitando azoteas planas sin tratamiento.

3. Vegetación e integración natural:

Favorecer y potenciar el uso de arbolado y jardinería mediterránea en zonas libres.

4. Mitigación de impactos visuales:

Integración de cierres y vallados con vegetación en lugar de muros opacos.

Uso de iluminación exterior de bajo impacto, evitando contaminación lumínica.

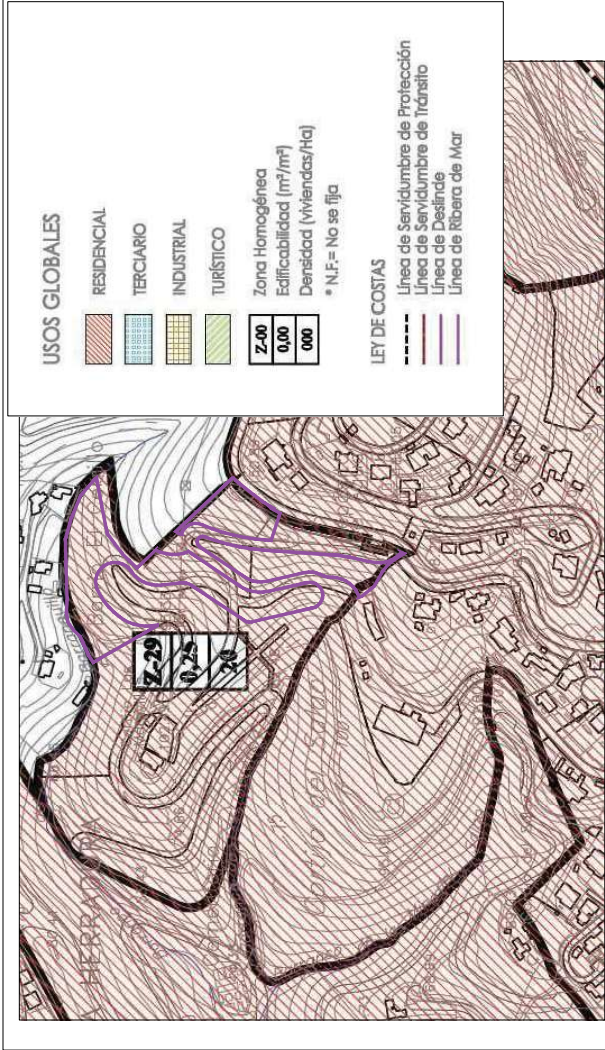
Almuñécar, 13 de Febrero de 2026



ARQUITECTO

Fdo. Antonio Rodríguez Rufino





SITUACION PGOU



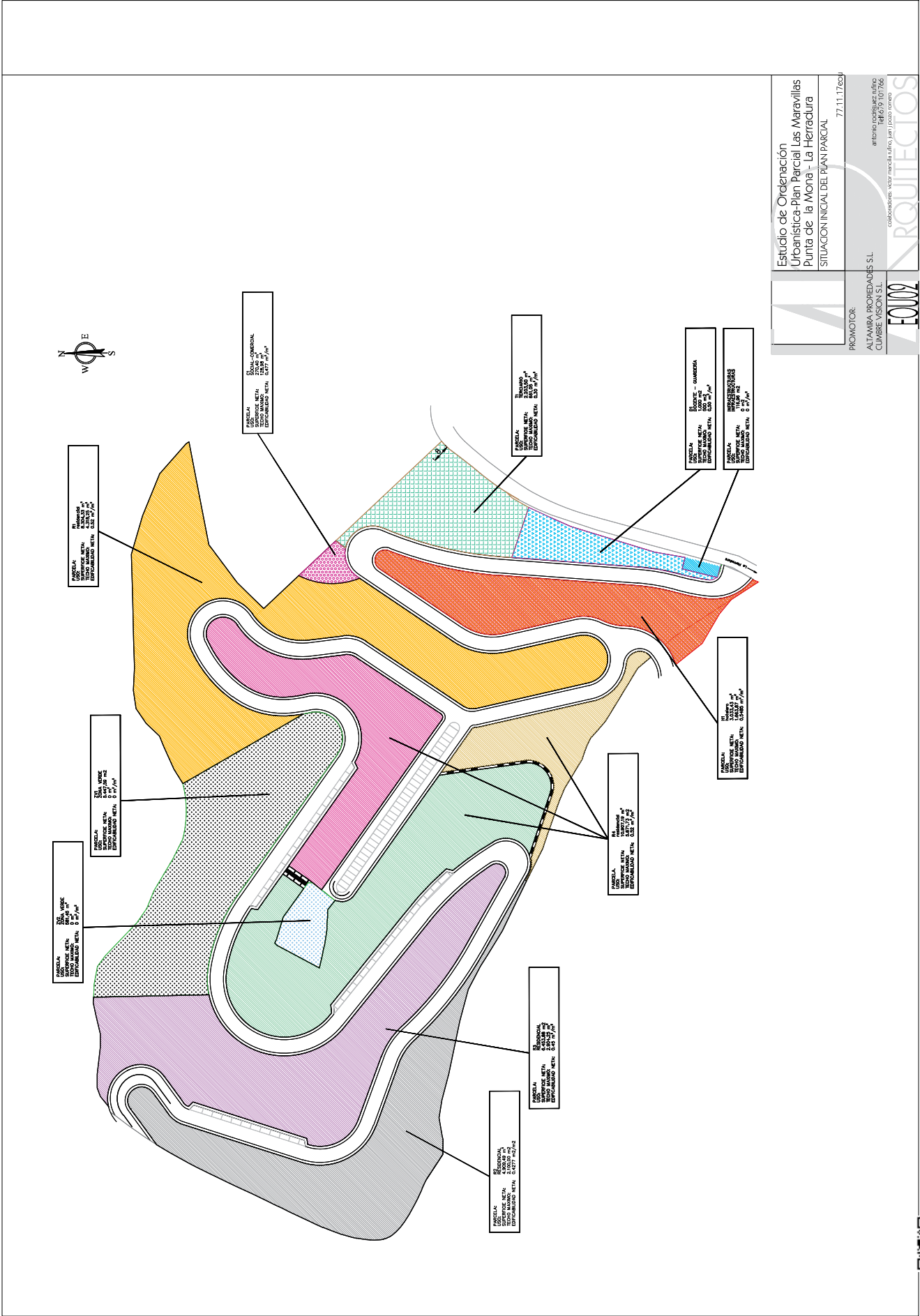
FOTOGRAFÍA AEREA



SITUACION CATASTRAL

	PROMOTOR: ALTAMBA PROPIEDADES S.L. CUMBRE VISIÓN S.L.	77.11.17cc estudio: parraga, rufino gallego, fernando colmeneros, victor maría; la rufino, jani rosas norero
	Estudio de Ordenación Urbanística-Plan Parcial Las Maravillas Punta de la Mona - La Herradura PLANO DE SITUACION - RSOU YGENTE	
	EQUUM ARQUITECTOS	





**Estudio de Ordenación Urbanística-Plan Parcial Las Maravillas Punta de la Mona - La Herradura**  
**SITUACION INICIAL DEL PLAN PARCIAL**

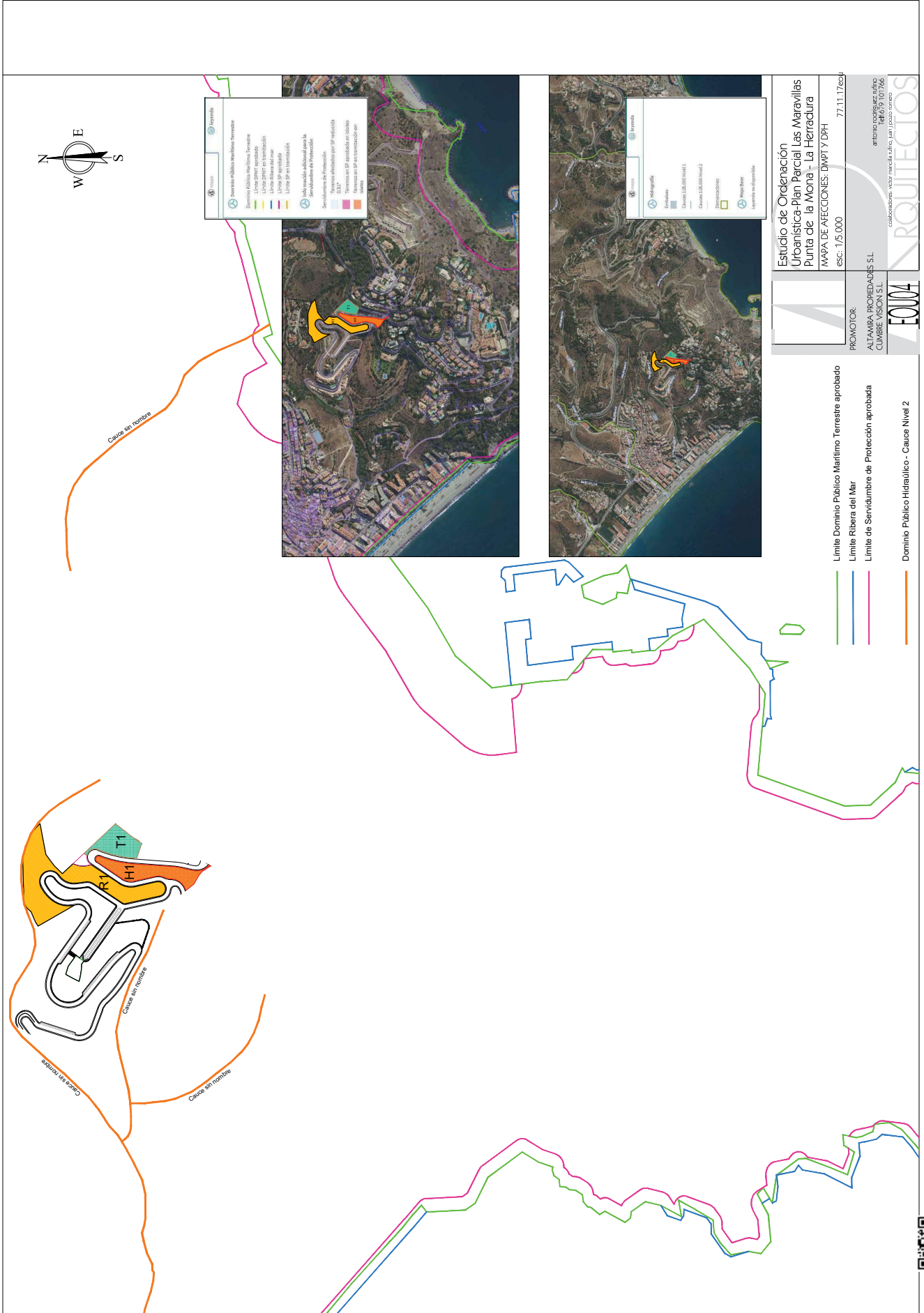
PROMOTOR:  
 ALTAMBA PROYECTOS S.L.  
 CLUMBE VISION S.L.

77.11.17cm  
 Antonio Padilla Garcia, Técnico de Urbanismo, nº 1066  
 Colaboradores: Víctor Marín, Julia Muñoz, Juan Pablo Moreno

**ARQUITECTOS**  
**EQ002**







Estudio de Ordenación Urbanística-Plan Parcial Las Maravillas Punta de la Mona - La Herradura  
 MAPA DE AFECCIONES D.M.P.T.Y.D.H.  
 ESC: 1/5.000  
 77.11.17cm

PROMOTOR:  
 ALTAMBA PROYECTOS S.L.  
 CLIMBE VISION S.L.

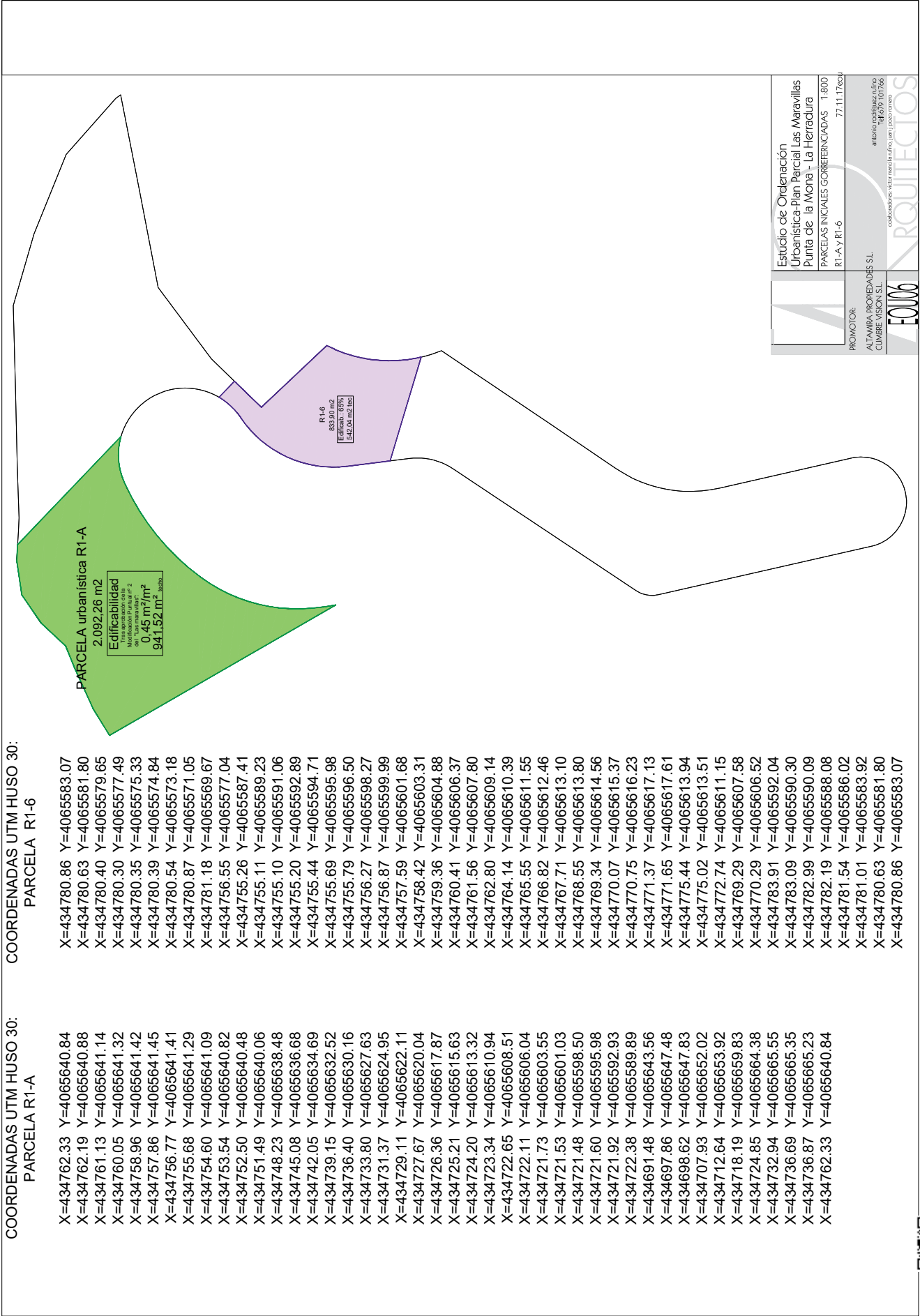
colaboradores: vscz, marcala, rufino, jara, pascual, norro

arquitectos: arto, rufino, guez, rufino, norro

arquitectos: EQU04





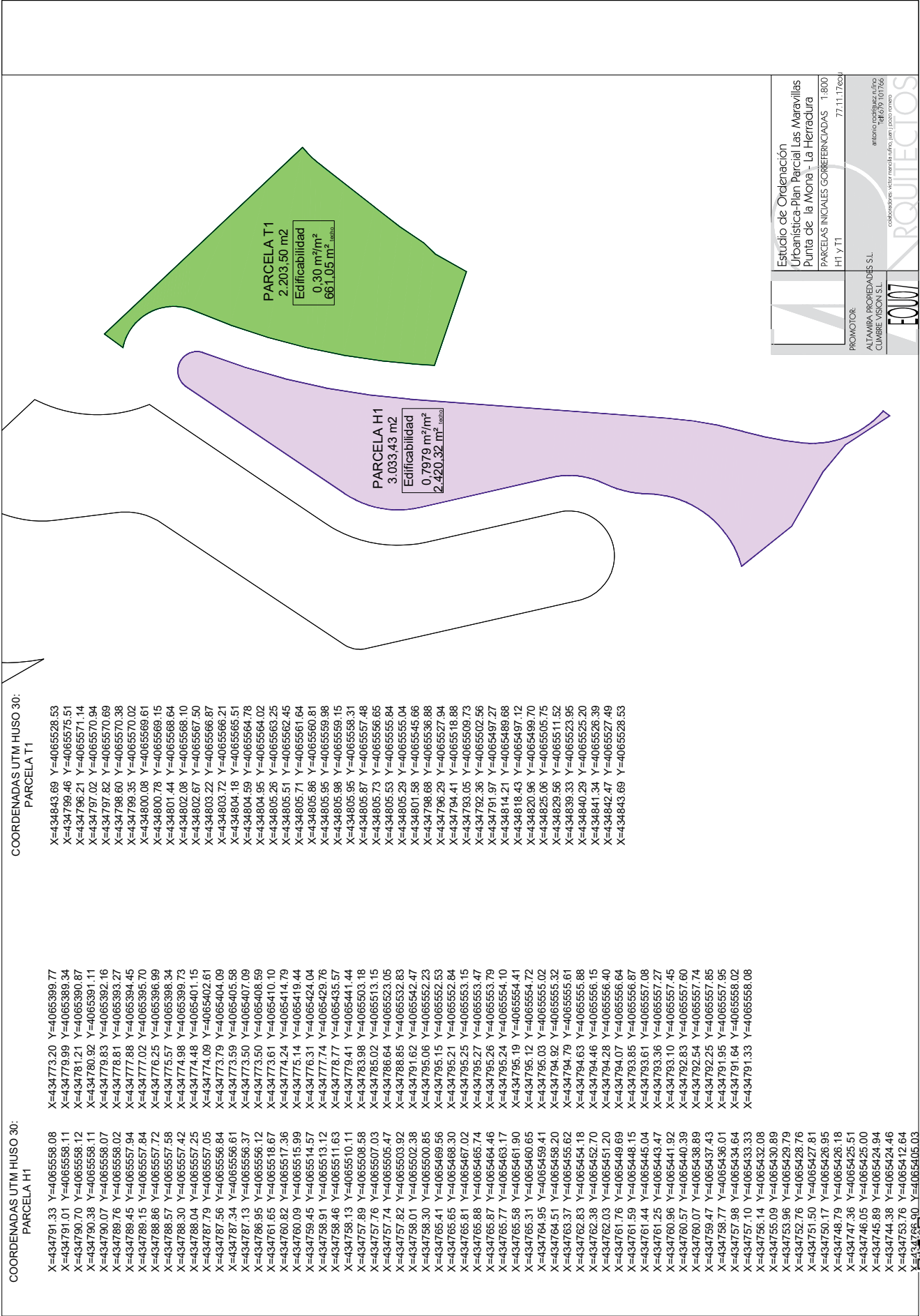


Estudio de Ordenación  
 Urbanística-Plan Parcial Las Maravillas  
 Punta de la Mona - La Herradura  
 PARCELAS INICIALES GOBERNACIONADAS 1.800  
 R1-A Y R1-6 77.11.17csl

PROMOTOR:  
 ALTAMBA PROMEDIOS S.L.  
 CUMBRE VISION S.L.

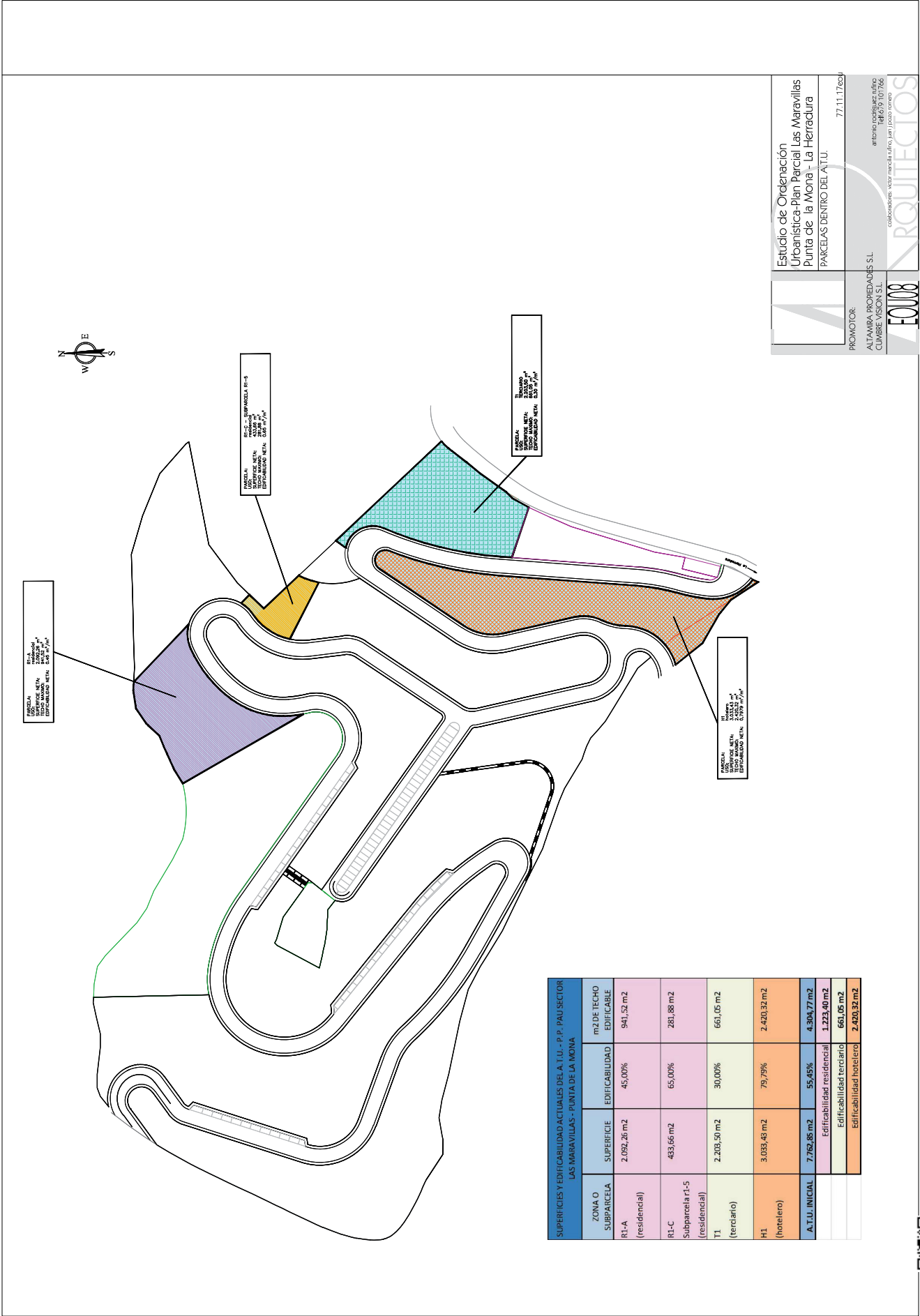
arquitectos  
**FOU06**  
 ARQUITECTOS





	Estudio de Ordenación Urbanística-Plan Parcial Las Maravillas Punta de la Mona - La Herradura
	PARCELAS INICIALES GOBERNACIONADAS 1.800
PROYECTO:	77.11.17(20)
PROMOTOR:	ALFAMBA PROYECTOS S.L.
	CUMBRE VISION S.L.
	edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> total)
	colocaciones vector parcela m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> total)
	1.800
	77.11.17(20)
	edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> total)
	colocaciones vector parcela m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> total)
	1.800
	77.11.17(20)
	edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> total)
	colocaciones vector parcela m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> total)
	1.800
	77.11.17(20)





SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD ACTUALES DE LA T.U. - P.P. PAU SECTOR LAS MARAVILLAS - PUNTA DE LA MONA			
ZONA O SUBPARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> DE TECHO EDIFICABLE
R1-A (residencial)	2.092,26 m <sup>2</sup>	45,00%	941,52 m <sup>2</sup>
R1-C Subparcela r1-5 (residencial)	433,66 m <sup>2</sup>	65,00%	281,88 m <sup>2</sup>
T1 (terciario)	2.203,50 m <sup>2</sup>	30,00%	661,05 m <sup>2</sup>
H1 (hotelero)	3.033,43 m <sup>2</sup>	79,79%	2.420,32 m <sup>2</sup>
<b>A.T.U. INICIAL</b>	<b>7.762,85 m<sup>2</sup></b>	<b>55,45%</b>	<b>4.304,77 m<sup>2</sup></b>
		Edificabilidad residencial	<b>1.223,40 m<sup>2</sup></b>
		Edificabilidad terciario	661,05 m <sup>2</sup>
		Edificabilidad hotelero	<b>2.420,32 m<sup>2</sup></b>

**Estudio de Ordenación Urbanística-Plan Parcial Las Maravillas Punta de la Mona - La Herradura PARCELAS DENTRO DEL A.T.U.**

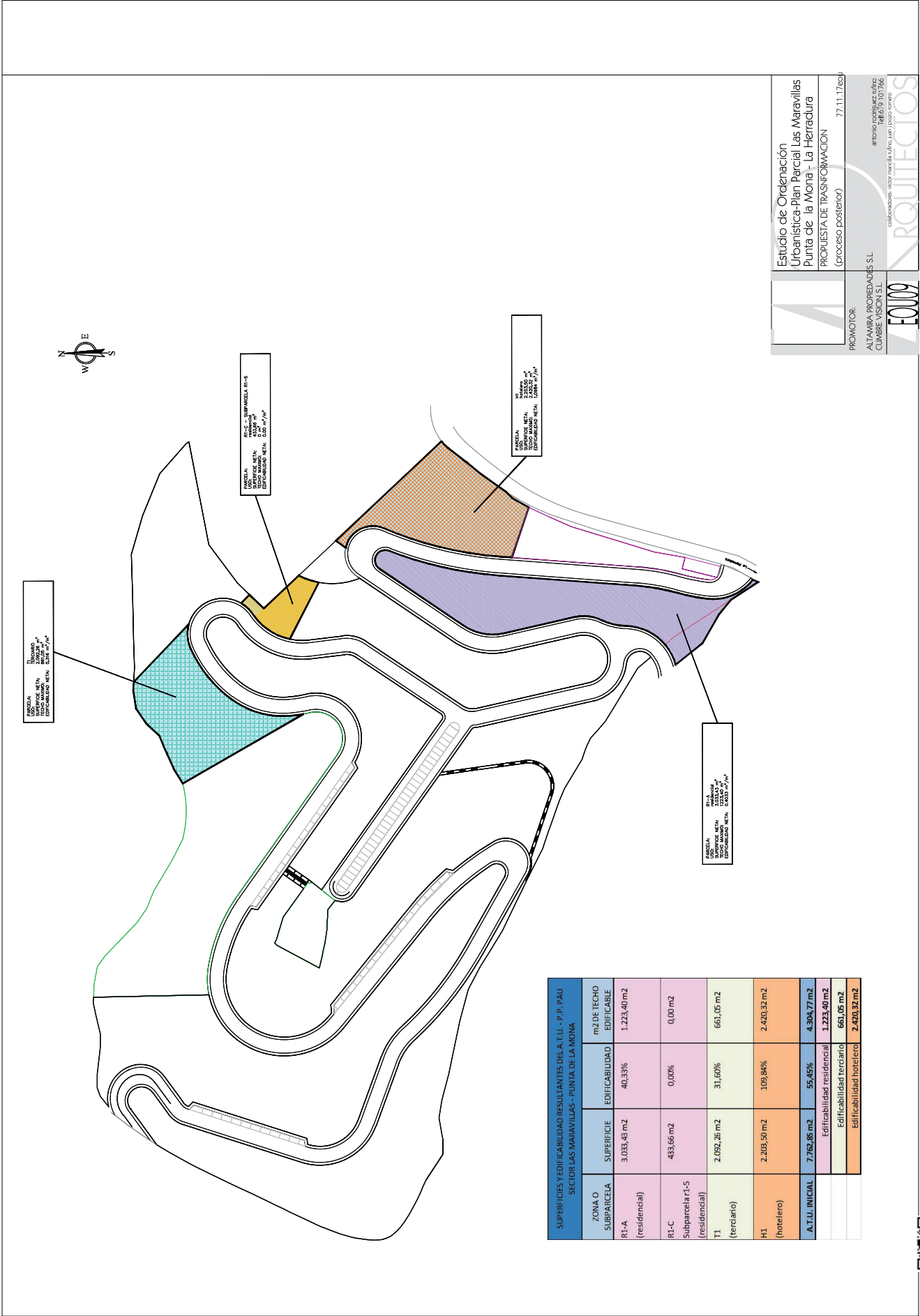
PROMOTOR:  
ALTAIRRA PROYECTOS S.L.  
CLUMBE VISION S.L.

77.11.17esd

arquitectos: vitor marañal, rafael jara (paseo nuevo)  
arquitecto jefe: rafael jara (paseo nuevo) 0166

**EQ008** **ARQUITECTOS**





**Estudio de Ordenación Urbanística-Plan Parcial Las Maravillas Punta de la Mona - La Herradura**  
**PROYECTOS DE TRANSFORMACION**  
 (proceso posterior) 77.11.17esj

**PROMOTOR:**  
 ALTAMBA PROYECTOS S.L.  
 CLUMBE VISION S.L.

arquitectos: vitor marañal, rafael jara (proceso anterior)  
 arquitecto jefe: rafael jara  
 arquitecto responsable: rafael jara

**EQ09**  
**ARQUITECTOS**

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD RESULTANTES DEL A.T.U. - P.P. PAU			
SECTOR LAS MARAVILLAS - PUNTA DE LA MONA			
ZONA O SUBPARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m <sup>2</sup> DE TECHO EDIFICABLE
R1-A (residencial)	3.033,48 m <sup>2</sup>	40,33%	1.223,40 m <sup>2</sup>
R1-C (residencial)	433,56 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>
TI (terciario)	2.092,26 m <sup>2</sup>	31,60%	661,05 m <sup>2</sup>
H1 (hotelero)	2.203,50 m <sup>2</sup>	109,88%	2.420,32 m <sup>2</sup>
<b>A.T.U. INICIAL</b>	<b>7.762,80 m<sup>2</sup></b>	<b>55,45%</b>	<b>4.304,77 m<sup>2</sup></b>
		Edificabilidad residencial	<b>1.223,40 m<sup>2</sup></b>
		Edificabilidad terciario	<b>661,05 m<sup>2</sup></b>
		Edificabilidad hotelero	<b>2.420,32 m<sup>2</sup></b>





## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

R1  
2092,26  
m2

**PILAR MARTÍN MOYA**, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL ALMUÑÉCAR, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria **CERTIFICO**:

### DATOS DE LA FINCA

Finca: **55284**  
Municipio/Sección: **ALMUÑÉCAR**  
CRU: **18016000659055**

### Descripción literal de la finca

Urbana: Parcela R1. Parcela de terreno sita en el Plan Parcial Las Maravillas, anejo a La Herradura, término del Almuñécar, identificada con las siglas R1. De forma irregular, con una superficie de dos mil noventa y dos metros con veintiséis decímetros cuadrados (2.092,26 m<sup>2</sup>), a la que le corresponde una edificabilidad neta de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un techo máximo edificable de novecientos cuarenta y un metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados (941,52 m<sup>2</sup>), con un uso asignado de Residencial Extensiva Media (REM) y con ordenanza de aplicación 'Ord.1'. Linda: al Norte, con la parcela catastral 18018A030002660000EL (Polígono 30 Parcela 266, paraje EL CERRILLO), con la parcela catastral 18018A030002830000EE (Polígono 30 Parcela 283 de dicho paraje EL CERRILLO) y con la parcela catastral 18018A030002680000EF (Polígono 30, Parcela 268, paraje EL CERRILLO); al Sur, con la Avenida de los Profesionales Sanitarios; al Oeste, con la parcela 4355152VF3645E0001FR (Parcela ZV1 del propio P.P. Las Maravillas); y al Este, con la parcela segregada R1-4 de la finca matriz original R1, también denominada n.º. 17 de la Avenida de los Profesionales Sanitarios. Cuota de urbanización: siete con setenta y cinco por ciento (7,75 %) del total.  
Esta finca queda no coordinada gráficamente con el catastro al día 10 de noviembre de 2.022. Esta finca tiene inscrita la base gráfica de la parcela y la lista de coordenadas de la parcela.

### TITULARIDAD

#### Datos titular

Titular: [REDACTED]  
Numerador: 1  
Denominador: 1  
Porcentaje: 100,000000 %  
Tipo derecho: Pleno dominio  
Título: COMPRAVENTA  
Asiento: Inscripción 2 de fecha 21/03/2018  
Protocolo: 450/2018  
Fecha documento: 01/03/2018  
Notario: DON FRANCISCO GIL DEL MORAL  
Notaría: GRANADA

### CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas



C.S.V. : 218016127F2B1C04





## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

### CARGAS PROPIAS

#### AFECCION

Tipo: Cancelación hipoteca  
Plazo: 5 años  
Fecha de la afección: 25/07/2022  
Texto afección: Afecta por CINCO años al pago de la liquidación que por el impuesto en su caso proceda.

### DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

ALMUÑÉCAR a 29/04/2025 10:53:51.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría. Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Pág: 2 de 3



C.S.V. : 218016127F2B1C04





## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

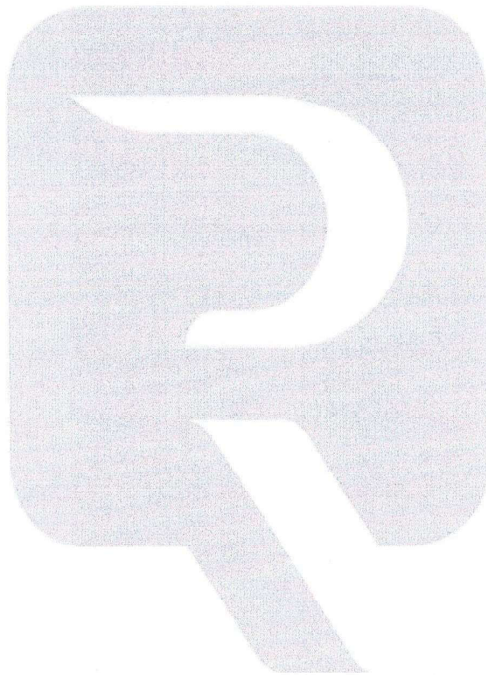
Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PILAR MARTÍN MOYA registrador/a titular de ALMUNÉCAR a día veintinueve de abril del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 218016127F2B1C04

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)



C.S.V. : 218016127F2B1C04



R1-6  
nº 33



## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

PILAR MARTÍN MOYA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL ALMUÑÉCAR, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria CERTIFICO:

### DATOS DE LA FINCA

Finca: 56729  
Municipio/Sección: ALMUÑÉCAR  
CRU: 18016000685238

### Descripción literal de la finca

Urbana: Parcela de terreno identificada como Parcela R1-6, Avenida de los Profesionales Sanitarios, número treinta y tres (33), integrante de la "URBANIZACIÓN VALDEMAR", perteneciente al Plan Parcial Las Maravillas anejo de La Herradura, término de Almuñécar. De forma irregular, con una superficie de ochocientos treinta y tres metros con noventa decímetros cuadrados (833,90 m<sup>2</sup>), a la que le corresponde una edificabilidad neta de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un techo máximo edificable de quinientos cuarenta y dos metros con cuatro decímetros cuadrados (542,04 m<sup>2</sup>), con un uso asignado de Residencial Extensiva Media (REM) y con ordenanza de aplicación 'Ord.1'. Linda; al Norte, con la parcela segregada R1-4 de la finca matriz original R1, también denominada n.º. 17 de la Avenida de los Profesionales Sanitarios; al Este, con la parcela 4355154VF3645E0000IE (parcela C1 del propio P.P. Las Maravillas) y con la parcela 18018A030002720000EM (Polígono 30 Parcela 272 de paraje EL CERRILLO); al Oeste, con la Avenida de los Profesionales Sanitarios; y al Sur, con la parcela segregada R1-7 de la finca matriz original R1, también denominada n.º. 31 de la Avenida de los Profesionales Sanitarios. CUOTA DE URBANIZACIÓN: Corresponde al cuatro con cuarenta y seis por ciento (4,46 %) del total. Referencia catastral de la finca matriz: 4355153VF3645E0000XE.

Esta finca queda no coordinada gráficamente con el catastro al día 10 de noviembre de 2.022. Esta finca tiene inscrita la base gráfica de la parcela y la lista de coordenadas de la parcela.

### TITULARIDAD

#### Datos titular

Titular: [REDACTED]  
Numerador: 1  
Denominador: 1  
Porcentaje: 100,000000 %  
Tipo derecho: Pleno dominio  
Título: SEGREGACION  
Asiento: Inscripción 1 de fecha 29/04/2025  
Protocolo: 610/2025  
Fecha documento: 31/03/2025  
Notario: DON JOSÉ ALBERTO NÚÑEZ GONZÁLEZ  
Notaría: NERJA

### CARGAS PROCEDENCIA



C.S.V. : 218016129B823E98





## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

### AFECCION

Tipo: Cancelación hipoteca  
Plazo: 5 años  
Fecha de la afección: 25/07/2022  
Texto afección: Afecta por CINCO años al pago de la liquidación que por el impuesto en su caso proceda.  
Tipo de relación: Segregación

### CARGAS PROPIAS

### AFECCION

Tipo: Transmisiones autoliquidada  
Plazo: 5 años  
Fecha de la afección: 29/04/2025  
Texto afección: Afecta por CINCO años al pago de la liquidación complementaria que por el impuesto en su caso se gire; quedando liberada por 9.395,81 euros pagados en autoliquidación.

### DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

ALMUÑÉCAR a 29/04/2025 10:55:49.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado  
Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría. Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y



C.S.V. : 218016129B823E98





## CERTIFICACIÓN REGISTRAL

únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por PILAR MARTÍN MOYA registrador/a titular de ALMUÑÉCAR a día veintinueve de abril del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 218016129B823E98

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.)



C.S.V. : 218016129B823E98



Información Registral expedida por:

**PILAR MARTIN MOYA**

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMUÑÉCAR

EDIFICIO LA PUERTA DEL MAR, PORTAL 2, 1º A  
18690 - ALMUÑÉCAR (GR)  
Teléfono: 958-633211  
Fax: 958-880041  
Correo electrónico: [almunecar@registrodelapropiedad.org](mailto:almunecar@registrodelapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:



**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F37UC16F9**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: **H1***



C. S. V. : 218016284C417D2A



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMUÑÉCAR

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.


**FINCA DE ALMUÑÉCAR N°: 55288**

C.R.U.: 18016000659109

DESCRIPCION DE LA FINCA

Urbana: **Parcela H1.** Parcela de terrenos sita en el **Plan Parcial Las Maravillas** anejo a la Herradura, término del Almuñécar, identificada con las siglas H1. Superficie neta: 3.033,43 metros cuadrados. Edificabilidad: 0.5485 m2e/m2sn. Superficie máxima edificada: dos mil cuatrocientos veinte metros con treinta y dos decímetros cuadrados (2.420,32 m2)-. Uso asignado: Hotelero extensivo. Linda: Norte, Este y Oeste, vial de nueva apertura; y Sur, límite del Plan Parcial Las Maravillas, es decir, parcela catastral 4756010VF3645F, parcela catastral 4756006VF3645F0001ED de Otto Julius Hahn y parcela catastral 4756002VF3645F0001DD de PROMOTORA ROYEN SL, y la parcela catastral 18018A039090070000EY de ESTADO M FOMENTO CARRETERAS ANDALUCÍA ORIENTAL. Referencia catastral: 4756012VF3645F0001UD. Causa de adquisición: fue resultado de la sustitución del 10 por ciento del aprovechamiento medio correspondiente al Ayuntamiento de Almuñécar por su equivalente económico en el Proyecto de 2.004 al que el presente modifica. Cuota de participación en los costes de urbanización: no se le asigna.

Esta finca queda **coordinada** gráficamente con el catastro al día 16 de Febrero de 2.017.

 es dueña de **EL PLENO DOMINIO** de la **totalidad** de esta finca por título de Compraventa, en virtud de escritura otorgada en Granada, el 01 de marzo de 2018, protocolo número 448, del Notario Don Francisco Gil del Moral, **inscrito al Tomo 1.608, Libro 888, Folio 158, inscripción 2ª**, de fecha 21 de marzo de 2018.

CARGAS

Una **HIPOTECA** a favor de **CAJA RURAL DE GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO**, para responder de: **Principal: ciento cincuenta mil euros**; intereses: seis mil euros; demora: cuarenta y cinco mil euros; gastos seguro de incendios: setecientos cincuenta euros; comisión: mil quinientos euros; costas: diecinueve mil quinientos; y gastos: dos mil doscientos cincuenta euros. **Valor para subasta: doscientos veintitrés mil cuatrocientos sesenta y un euros con noventa céntimos.** Con un plazo de amortización de 186 meses, a contar desde el 1 de Marzo de 2018. Así resulta de escritura otorgada en Granada el 01 de marzo de 2018 por el Notario Francisco Gil del Moral, número de protocolo 449, que causó la inscripción 3ª de fecha 21 de marzo de 2018, al Tomo 1.608, Libro 888, Folio 159.



C.S.V.: 218016284C417D2A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4



**Afecta** por CINCO años al pago de la liquidación complementaria que por el impuesto en su caso se gire; quedando liberada por 1.524 euros pagados en autoliquidación. Según nota marginal de fecha 12 de diciembre de 2022.

**Asientos de presentación vigentes:**

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren a cinco de julio del año dos mil veintitrés antes de la apertura del Diario.  
Honorarios: 9,02 euros, más I.V.A. y aplicadas las retenciones correspondientes, en su caso.

AVISO: A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

-La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

-De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de



C. S. V. : 218016284C417D2A

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4



Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALMUÑECAR a día cinco de julio del dos mil veintitrés.



(\*) C.S.V. : 218016284C417D2A

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C. S. V. : 218016284C417D2A



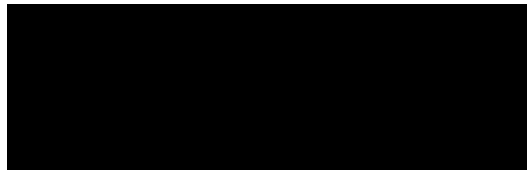
Información Registral expedida por:

**PILAR MARTIN MOYA**

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMUÑÉCAR

EDIFICIO LA PUERTA DEL MAR, PORTAL 2, 1º A  
18690 - ALMUÑÉCAR (GR)  
Teléfono: 958-633211  
Fax: 958-880041  
Correo electrónico: [almunecar@registrodelapropiedad.org](mailto:almunecar@registrodelapropiedad.org)

correspondiente a la solicitud formulada por:



**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **F57PM22Z4**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia: T1 55289*



C. S. V. : 21801628ECA1F0B4





INFORMACIÓN REGISTRAL



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMUÑÉCAR**

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

**FINCA DE ALMUÑÉCAR N°: 55289**

C.R.U.: 18016000659116

**DESCRIPCION DE LA FINCA**

Urbana: **Parcela T1.** Parcela de terrenos sita en el **Plan Parcial Las Maravillas** anejo a la Herradura, término de Almuñécar, identificada con las siglas T1. Superficie neta: 2.203,50 metros cuadrados. Edificabilidad 0,30 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>sn. Superficie máxima edificada 661,05 m<sup>2</sup>e. Uso asignado: terciario restaurante. Linda: Norte y Este, límite del Plan Parcial Las Maravillas, es decir, parcela catastral parcela catastral 4355132VF3645E0001ER de INVERSIONES CARUGRAN, S.A.; Sur, parcela D1, que es la parcela catastral 4355156VF3645E0000EE de AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR, finca registral 55.291; además, al Sur y al Este, linda con la parcela catastral 18018A039090070000EY de ESTADO M FOMENTO CARRETERAS ANDALUCÍA ORIENTAL y Oeste, parcela C1 que es la parcela catastral 4355154VF3645E0000IE de INVERSIONES CARUGRAN, S.A., finca registral 55.290, y vial de nueva apertura. Referencia catastral: 4355155VF3645E0001KR. Cuota de urbanización: corresponde al 4'19 por ciento del total. Correspondencia: corresponde a diversas partes de las fincas registrales que a continuación se indican: 49.997, 49.998 y 55.087, con superficies de 163,56 metros cuadrados, 1.789,94 metros cuadrados, y 250,00 metros cuadrados, respectivamente. Esta finca queda **coordinada** gráficamente con el catastro al día 16 de Febrero de 2.017.

**TITULARIDADES**

[REDACTED] es dueña de **EL PLENO DOMINIO** de la **totalidad** de esta finca por título de Compraventa, en virtud de escritura otorgada en Granada, el 31 de julio de 2020, protocolo número 1.104, del Notario Doña María Pilar Fernández-Palma Macías, **inscrito al Tomo 1.608, Libro 888, Folio 160, inscripción 2ª**, el día 15/09/2020.

**CARGAS**

**Afecta** por CINCO años al pago de la liquidación complementaria que por el impuesto en su caso se gire; quedando liberada por 3.434,16 euros pagados en autoliquidación. Según nota marginal de fecha 15 de septiembre de 2020.

Una **HIPOTECA** a favor de **CAJA RURAL DE GRANADA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO**. El plazo será como máximo de **186 meses (180 meses + seis, o plazo máximo) meses** a partir de **31 de julio de 2.020**. **DISTRIBUCION DE RESPONSABILIDAD Y VALOR SUBASTA:** Esta finca responde de los siguientes conceptos: - la



C.S.V.: 21801628ECAF0B4

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 2 de 4



devolución de **TREINTA Y CUATRO MIL EUROS (34.000,00 €)**, principal del préstamo formalizado en la que inscribo. - en concepto de pago de los intereses remuneratorios hasta la cantidad máxima de **MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS (1.360,00 €)**, resultante de aplicar al nominal del préstamo el tipo máximo fijado a estos efectos del **8%** anual durante **6 meses**. - en concepto de intereses de demora hasta un importe máximo de **DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (2.550,00 €)**, con los límite y efectos establecidos en el 114 de la Ley Hipotecaria, el cual, no puede ser superior al **18%** durante **5 meses**. - por las costas y gastos que se devenguen como consecuencia de la ejecución del presente préstamo hipotecario en cualquiera de la formas pactadas en la cláusula no financiera "Procedimiento: valor, domicilio, mandatario", y "Procedimiento de ejecución extrajudicial", hasta un importe máximo de **MIL TRESCIENTOS SESENTA EUROS (1.360,00 €)**, resultante de aplicar al nominal del préstamo el **4%**. **VALOR SUBASTA:** SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (66.818,24 €). Así resulta de escritura otorgada en Granada el 31 de julio de 2020 por el Notario María Pilar Fernández-Palma Macías, número de protocolo 1.105, que causó la inscripción 3ª de fecha 13 de octubre de 2020, al Tomo 1.608, Libro 888, Folio 160.

**Afecta** por CINCO años al pago de la liquidación complementaria que por el impuesto en su caso se gire; quedando liberada por 31.185 euros pagados en autoliquidación. Según nota marginal de fecha 13 de octubre de 2020.

**Asientos de presentación vigentes:**

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren a cuatro de agosto del año dos mil veinticinco antes de la apertura del Diario.

**Honorarios:** 9,02 euros, más I.V.A. y aplicadas las retenciones correspondientes, en su caso.

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. **Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. **Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado **Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. **Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. **Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. **Fuentes de las que proceden los datos:**



Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría. **Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado. **CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN** La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE ALMUÑECAR a día cuatro de agosto del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 21801628ECA1F0B4

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V.: 21801628ECA1F0B4



## ANALISIS Y JUSTIFICACION DE AFECCION AMBIENTAL

ACTUACION:

ESTUDIO DE ORDENACION PARA LA MEJORA URBANA DEL PGOU DE ALMUÑECAR MEDIANTE LA REDISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDAD DENTRO DE UN AREA CONCRETA DEL PLAN PARCIAL “LAS MARAVILLAS”

### 1. PROMOTOR Y REDACTOR DEL DOCUMENTO:

El promotor de la iniciativa de Estudio de Ordenación para la Actuación de Mejora Urbana del PGOU de Almuñécar, Plan Parcial Las Maravillas son las empresas:

- ALTAMIRA PROPIEDADES S.L., con C.I. [REDACTED] y domicilio en Ctra. de Málaga, nº 2B, La Caleta, 18680, Salobreña, sociedad mercantil propietaria de la parcela PARCELA R1 con referencia catastral 4355153VF3645E0000XE y finca registral número 55.284 de Almuñécar. Se adjuntan descripción gráfica de catastro y nota simple de la finca.
- CUMBRE VISION S.L., con C.I.F.: [REDACTED] en Ctra. de Málaga, nº 2B, La Caleta – La Guardia, 18680, Salobreña, sociedad mercantil propietaria de la PARCELA H1 con referencia catastral 4756012VF3645F0001UD y finca registral número 55.288 de Almuñécar y de la PARCELA T1 con referencia catastral 4355155VF3645E0001KR y finca registral número 55.289 de Almuñécar. Se adjuntan descripción gráfica de catastro y notas simples de la fincas.

Ambos como titulares de los solares objeto de la modificación y encargadas de la futura promoción de los mismos, con proyectos de un nuevo establecimiento hotelero y nuevas viviendas unifamiliares aisladas.

El autor del presente documento es [REDACTED]

### 2. ANTECEDENTES:

Según el apartado 2. del artículo 101 Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), el Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica, como es el caso que nos ocupa.

La Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), establece en el artículo 40.4.b, recientemente modificado mediante la Disposición final quinta de la LISTA, lo siguiente:



4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus modificaciones y revisiones.

En estos casos el Avance tendrá consideración de borrador del Estudio de Ordenación a los efectos del procedimiento ambiental.

Se considera que las actuaciones recogidas en el Avance del Estudio de Ordenación corresponden a una modificación NO SUSTANCIAL ya que se cumplen con todos los criterios del citado artículo 19.11.a) de la GICA, concretamente:

11. *Modificación sustancial: cualquier modificación de las características de una actuación ya autorizada, ejecutada o en proceso de ejecución, que pueda tener efectos adversos significativos sobre la seguridad, la salud de las personas o el medio ambiente.*

a) *A efectos de la autorización ambiental unificada, autorización ambiental unificada simplificada y calificación ambiental, se entenderá que esta modificación puede tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente cuando suponga:*

- 1.º *Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.*
- 2.º *Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.*
- 3.º *Incremento significativo de la generación de residuos.*
- 4.º *Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.*

No se produce incremento de las emisiones, vertidos, residuos o utilización de recursos naturales, ya que se mantienen las edificabilidades, aprovechamiento, número de viviendas, etc. inalteradas con la modificación. En cualquier caso se conseguiría una reducción en dichos efectos al mejorar la ubicación del futuro establecimiento hotelero, situándolo en una parcela con acceso rodado más cercano al viario estructural, reduciendo recorridos.

5.º *Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.*

No existe afección a los Espacios protegidos de la Red Natura 2000

6.º *Una afección significativa al patrimonio cultural.*

No existe afección a patrimonio cultural alguno.

*También se considerará modificación sustancial, cualquier modificación de las características de una actuación sometida a autorización ambiental unificada o autorización ambiental unificada simplificada, cuando ésta cumpla, por sí sola, los umbrales establecidos en el anexo I de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.*



Por tanto, conforme al cumplimiento de dichos criterios, se considera la modificación como exenta de trámite ambiental alguno, por lo que procede la solicitud de exención de dicho trámite mediante consulta previa a las administraciones competentes en dichas materias.

Conforme a la conclusión anterior, el Avance del E.O. para la mejora urbana suponen modificaciones NO SUSTANCIALES, por lo que según lo recogido en el artículo 27 de la GICA, respecto al Ámbito de aplicación:

*5. El titular de la actuación sometida a autorización ambiental unificada o autorización ambiental unificada simplificada que pretenda llevar a cabo una modificación que considere no sustancial deberá comunicarlo a la Consejería competente en materia de medio ambiente, indicando razonadamente, en atención a los criterios establecidos en el artículo 19.11.a) de esta ley, dicho carácter. A esta solicitud acompañará los documentos justificativos de la misma. El titular podrá llevar a cabo la actuación proyectada, siempre que la Consejería competente en materia de medio ambiente no manifieste lo contrario en el plazo de un mes, mediante resolución motivada conforme a los criterios establecidos en el artículo 19.11.a) de la presente ley.*

El promotor debe comunicar a la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía el CARÁCTER NO SUSTANCIAL de esta modificación, junto con el presente análisis y justificación de la afección ambiental, para que dicha Consejería autorice o manifieste lo contrario acerca de la misma.

Almuñécar, 19 de Septiembre de 2025



ARQUITECTO

Fdo. Antonio Rodríguez Rufino



## ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Actuación de Mejora Urbana en el ámbito del Plan Parcial “Las Maravillas” (La Herradura, Almuñécar, Granada)

### **1. Objeto y alcance**

El presente Estudio de Integración Paisajística (EIP) se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en:

Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Decreto 26/2012, de 14 de febrero, por el que se regula el Paisaje de Andalucía, que establece la necesidad de considerar la integración paisajística en instrumentos de planeamiento y proyectos.

El objeto del EIP es valorar los efectos de la redistribución de usos y edificabilidades prevista en el Estudio de Ordenación sobre el paisaje urbano, periurbano y litoral de La Herradura, y establecer medidas de integración y mejora.

### **2. Descripción del ámbito y su entorno**

El ámbito se localiza en la urbanización Punta de la Mona, dentro del Plan Parcial “Las Maravillas”, en el sector oriental de La Herradura.

Características principales:

Topografía: pendiente acusada en dirección sur hacia el mar.

Entorno: ámbito urbanizado, consolidado por edificaciones residenciales unifamiliares, zonas verdes y viales adaptados a la topografía.

Paisaje dominante: vistas abiertas hacia la Bahía de La Herradura y al mar Mediterráneo.

Visibilidad: el área es visible principalmente desde el viario interno de la urbanización y desde puntos elevados de Punta de la Mona, con incidencia media-baja en vistas generales desde la línea de costa.



### 3. Diagnóstico paisajístico

Se identifican los siguientes elementos relevantes:

Valores paisajísticos: entorno litoral de alto valor ambiental y visual, con protagonismo del mar y de la vegetación mediterránea.

Alteraciones existentes: edificación consolidada de tipología residencial, con impactos visuales mitigados por la pendiente y la vegetación.

Fragilidades: pendiente del terreno, riesgo de impacto volumétrico si las edificaciones no se adaptan a la topografía.

Oportunidades: posibilidad de mejorar la relación entre edificación, zonas verdes y paisaje mediante un diseño arquitectónico adaptado y respetuoso.

### 4. Evaluación de la integración de la propuesta

La redistribución de usos (traslado del uso hotelero a parcela T1, residencial en parcelas H1 y R1-6 y uso terciario en R1-A):

No incrementa la edificabilidad global, por lo que no se generan mayores volúmenes edificatorios de los ya previstos.

Mejora la integración del uso hotelero, al situarlo en parcela compacta y elevada, evitando implantación en una franja longitudinal de difícil adaptación a la pendiente.

Facilita la integración del uso residencial, ya que las parcelas H1 y R1-6, de geometría alargada, se adecuan a viviendas unifamiliares, que presentan menor impacto visual.

Ubicación del uso terciario en posición periférica, junto a la zona verde, lo que reduce su afección al paisaje residencial y potencia la función del espacio libre.

En consecuencia, la propuesta reduce el riesgo de impactos visuales negativos respecto a la ordenación vigente.

### 5. Medidas de integración paisajística

Para reforzar la adecuada inserción en el entorno, se proponen las siguientes medidas:



#### Adaptación volumétrica:

Escalonar las edificaciones en ladera, evitando pantallas continuas.

Respetar alturas máximas de ordenanza.

#### Tratamiento de cubiertas y fachadas:

Uso de cubiertas inclinadas o ajardinadas, evitando azoteas planas sin tratamiento.

Acabados con materiales tradicionales y colores integrados en la gama del entorno (blancos, ocres, tierra).

#### Vegetación e integración natural:

Mantener y potenciar arbolado y jardinería mediterránea en zonas libres.

Fomentar la continuidad de la masa verde entre parcelas privadas y espacios públicos.

#### Mitigación de impactos visuales:

Integración de cierres y vallados con vegetación en lugar de muros opacos.

Uso de iluminación exterior de bajo impacto, evitando contaminación lumínica.

## 6. Conclusiones

El Estudio de Ordenación y la redistribución de usos planteada resultan paisajísticamente compatibles con el entorno urbano y litoral de La Herradura, al no aumentar la edificabilidad global y adecuar los usos a parcelas más coherentes con la topografía.

Las medidas propuestas garantizan una integración armónica en el paisaje urbano y natural, respetando los valores del litoral y contribuyendo a mejorar la calidad paisajística del ámbito.

Almuñécar, 19 de Septiembre de 2025



ARQUITECTO

Fdo. Antonio Rodríguez Rufino





FRANCISCO JAVIER GARCÍA FERNÁNDEZ (1 de 1)  
CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, INGENIERÍA  
E INFRAESTRUCTURA Y ACTIVIDADES  
Fecha Firma: 25/07/2025  
HASH: 4e89219c0f6eb098450688743ba385

**Expte. 7201/2023**

**DESTINATARIO:**

MARLA ANGELA MÁRQUEZ

**ASUNTO:** Resolución de la solicitud de pronunciamiento sobre la necesidad de sometimiento al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.

Adjunto le remitimos la Resolución de no sometimiento al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica. Esta resolución, emitida por la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, se refiere al Estudio de Ordenación de ATU-AMU y afecta específicamente a los solares R1-A, R1-6, T1, e H1 del Plan Parcial Las Maravillas, en La Herradura. Le enviamos este documento para su información y los efectos que estime pertinentes."

Gracias por su colaboración

Reciba un cordial saludo.

EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, INGENIERÍA  
E INFRAESTRUCTURA Y ACTIVIDADES  
D. FRANCISCO JAVIER GARCÍA FERNÁNDEZ  
(FECHA Y FIRMA DIGITAL AL MARGEN)

Cód. Validación: APDR6K4LONCTYXJEB4M0RBY2X  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 11

Cód. Validación: 9K4JZG9YN042ESI4MYACP7YGL  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 133





Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente  
Delegación Territorial de Granada

**RESOLUCIÓN DE NO SOMETIMIENTO AL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE ATU-AMU CON ÁMBITO DELIMITADO QUE AFECTA A LOS SOLARES R1-A, R1-6, T1 Y H1 DEL PLAN PARCIAL LAS MARAVILLAS, LA HERRADURA, ALMUÑÉCAR (EXPEDIENTE EAE/2527/2025)**

Vista la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Almuñécar, de pronunciamiento expreso sobre la exención de evaluación ambiental, se resuelve con la decisión que figura al final, a la que sirven de motivación los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO.-**Con fecha de 21 de mayo de 2025, el Ayuntamiento de Almuñécar traslada Avance y Notificación que recoge lo siguiente:

*"...De conformidad con lo previsto en el art. 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) -los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones- en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al art. 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial. Conforme a ello y en relación con la exención de evaluación ambiental para la ATU-AMU propuesta se requiere un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de la aprobación del Estudio de Ordenación de la misma".*

La Notificación de la Secretaría del Ayuntamiento expone que la solicitud se basa en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), donde se dispone que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los Estudios de Ordenación, así como sus revisiones y modificaciones, concretándose en el apartado quinto que *"No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:...c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial".*

Se señala que el informe del Jefe de Servicio de Urbanismo de fecha 6 de mayo de 2025 concluye que *"Dado el ámbito, y la naturaleza y características de la ATU-AMU propuesta se requiere solicitar a la administración competente en materia ambiental (Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía), la exención del trámite de evaluación ambiental, conforme a lo contemplado en el artículo 40.5.c) de la vigente Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Igualmente, y por las mismas razones de ámbito, naturaleza y características de la ATUAMU propuesta, se propone realizar consulta previa de cribado -con aportación del Avance redactado-, para exención de evaluación de impacto en la salud ante la administración competente en dicha materia (Delegación territorial en Granada de la Consejería de Salud y Consumo de la Junta), atendiendo a lo establecido en el artículo 56 de la vigente Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía."*

Avda/ Joaquina Eguaras, n.º 2-18013 Granada  
Tlf: 958 14 52 00  
svproamb.dtgr.csmaea@juntadeandalucia.es



Cód. Validación: APD6KLANCTYXJEBAMQBY2X  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 11

Cód. Validación: 9KJKZGYNQ42ESI.MYACPY7GL  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 133

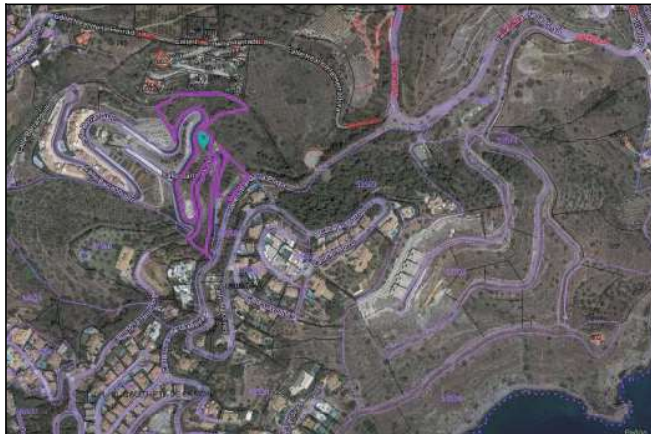
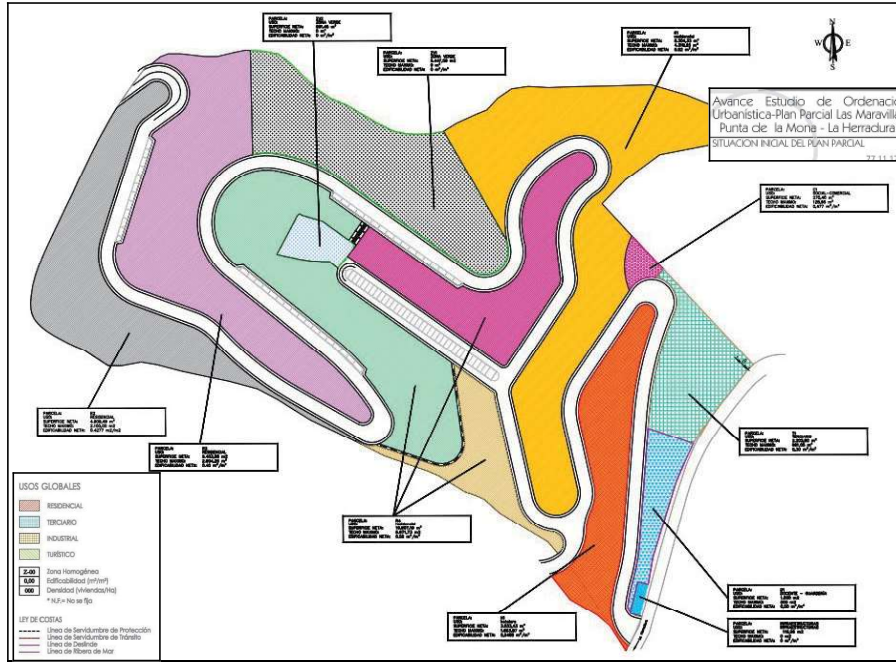
MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	14/07/2025	PÁGINA 1/10
VERIFICACIÓN	BndJAGXG26FBXXBAEGXBFPZNR2SXR7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>





**SEGUNDO.-** El ámbito señalado que comprende a las parcelas R1-A, R1-6, T1 y H1 incluidas dentro del Plan Parcial “Las Maravillas” en el núcleo de La Herradura de Almuñécar, tiene una superficie total de 8.163,09 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad de 4.564,92 m<sup>2</sup>, que se distribuyen de la siguiente manera:

- Edificabilidad residencial: 1.483,56 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad terciaria: 661,05 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad hotelera: 2.420,32 m<sup>2</sup>.

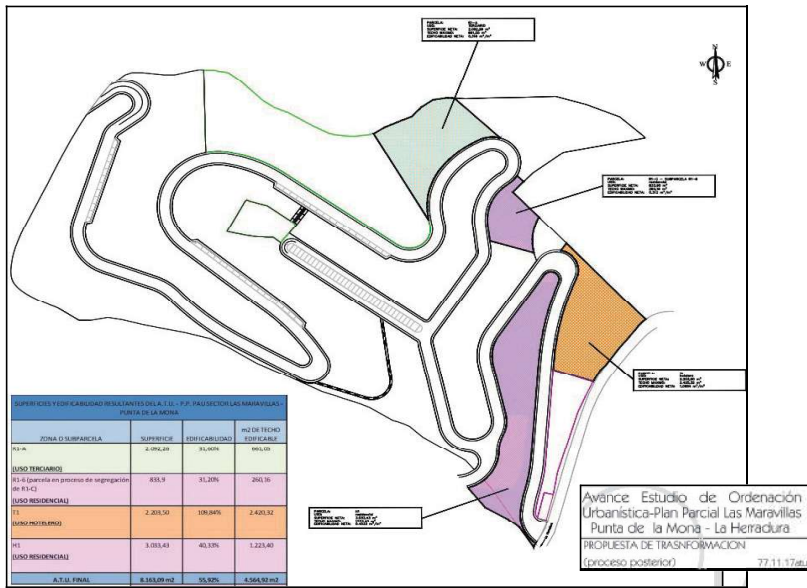
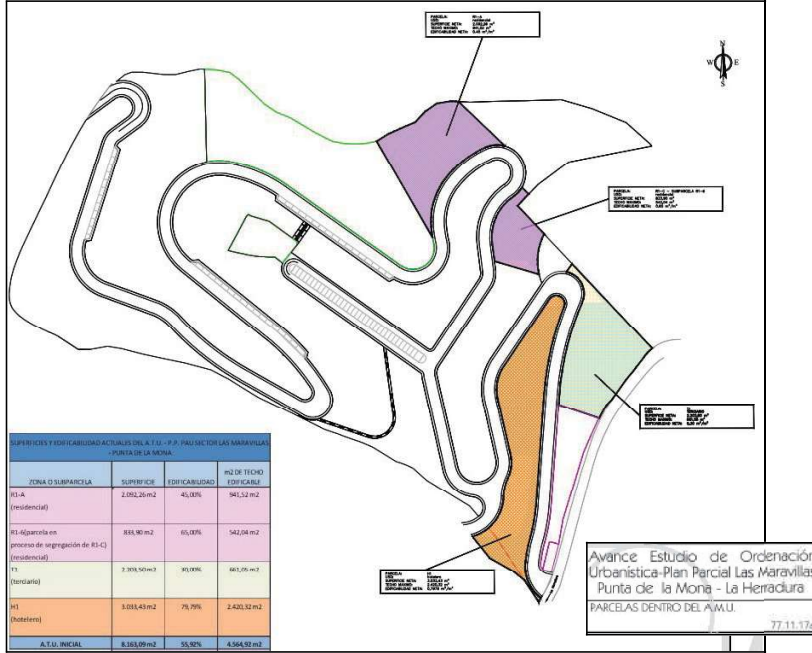


C64 Validación: APD6K4LONCTYXJEB4W0B9Y2X  
 Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 11

C64 Validación: 9KJKZG9YN042ESI4MYACP7GL  
 Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 133

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	14/07/2025	PÁGINA 2/10
VERIFICACIÓN	BndJAGXG26FBXXBAEGXBFPZNR2SXR7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	





Cód. Validación: APD6QK4LONCTYXJEB4W0B9Y2X  
 Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 11

Cód. Validación: 9K4JZG9VY042ESI4MYACP7GJ  
 Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 133





El objeto de la ATU-AMU propuesta se describe del siguiente modo:

*Consiste en un cambio de uso y de asignación de edificabilidades de las parcelas R1-A, R1-6, T1 y H1 sin que ello suponga un aumento del aprovechamiento urbanístico total asignado por el citado plan parcial y sus modificaciones puntuales vigentes, ni del número de viviendas previsto. La mejora urbana que supone la ATU, se justifica indicando que los objetivos que se persiguen son los siguientes: "(...) La edificabilidad de uso hotelero quedará ubicada en la parcela situada a mayor cota, con mejores vistas sobre la bahía de la Herradura, con mejor acceso desde la vía principal de la Urbanización, con una topografía más plana y, por tanto, adecuada a dicho uso y, por último, con una topología de parcela más compacta, lo que facilitará la implantación de dicho uso hotelero. Es evidente que el uso hotelero requiere de unas condiciones de parcela más benévolas que el uso residencial privado de viviendas unifamiliares.*

*La parcela que actualmente el 4Plan Parcial Las Maravillas otorgaba al uso hotelero (H1) presenta un desarrollo marcadamente longitudinal, con fuerte pendiente hacia el oeste y con acceso desde el viario secundario de esta zona de las Maravillas, con fuerte pendiente, bruscos cambios de dirección y ancho de vías limitado. Estos aspectos dificultan la implantación de dicho uso hotelero e incluso la materialización del mismo con un edificio de marcado carácter longitudinal podría suponer la aparición de una pantalla urbana que afecte a las parcelas traseras (aspecto este incluso a evitar conforme a las determinaciones del PGOU de la localidad).*

*El traslado de la edificabilidad del uso hotelero a la parcela superior, supone una mejora en la ubicación del mismo, al recibir mejores vistas, un acceso directo desde la calle principal de la Urbanización Punta de la Mona (Ctra. de la Playa), lo que facilitará la llegada y salida de autobuses y vehículos de mayor envergadura y una mejor implantación de la futura edificación sobre una parcela de mayor planeidad y más compacta. La anterior parcela H-1 queda destinada a uso residencial, recogiendo la edificabilidad de la R1 -A y de la R1 -subparcela 6. El carácter longitudinal de la misma y su fuerte topografía permiten con mayor facilidad la implantación de viviendas unifamiliares en hilera, del tipo aislado o adosado, mejorando la materialización de dicho uso residencial.*

*De igual modo, se concentra el uso residencial dentro del Plan Parcial Las Maravillas, ya que esta nueva parcela para la ejecución de viviendas queda adyacente a las otras parcelas residenciales del área, como son la R1 -C, R1-BR4-A y R4-C, mientras que el uso hotelero se traslada al extremo este del Plan Parcial, en una posición más elevada que el resto de las parcelas. Por último, la parcela de uso terciario T1, queda trasladada al extremo norte del Plan Parcial, alejada en lo posible de las parcelas de uso residencial y adyacente a la Zona Verde (ZV1), lo que implica una mejora en su implantación y una mayor y mejor uso de dicha zona verde por los futuros usuarios de dicho uso terciario. Esta nueva localización, supone una mejora evidente en las condiciones del uso residencial, ya que las posibles actividades del uso terciario afectarán en menor medida a las parcelas de viviendas (...)*

**TERCERO.-** El análisis de la afección ambiental analiza el carácter no sustancial de la modificación señalando que :

- El documento recoge que el ámbito no está afectado por protecciones del territorio, patrimoniales, históricas, ambientales... Considera que la redistribución favorece la conservación de mayores zonas inalteradas dentro de la parcela, salvaguardando en lo posible los valores ambientales de flora y fauna. Valora que no produce incremento de las emisiones, vertidos, residuos o utilización de los recursos naturales, ya que se mantienen las edificabilidades, aprovechamiento, número de viviendas, etc. inalteradas con la modificación. Afirma que se conseguiría una reducción en dichos efectos al mejorar la ubicación del futuro establecimiento hotelero, situándolo en una parcela con acceso rodado más cercano al viario estructural, reduciendo recorridos.
- Sostiene que no implica aumento en la edificabilidad o aprovechamiento de la parcela. Únicamente permite el traspaso de edificabilidad de distintos uso entre parcelas ubicadas dentro del ámbito. No afecta al sistema de comunicaciones ya en funcionamiento. No precisa disponer de espacios libres añadidos a los ya previstos en el Plan Parcial original, tanto del Sistema General (SGEL) como Local (SLEL).

Cód. Validación: APD6QKLQNGCTYXJEB4W0R9Y2X  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 11

Cód. Validación: 9KJKZG9YN042ESI.MYACPY7GL  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 133

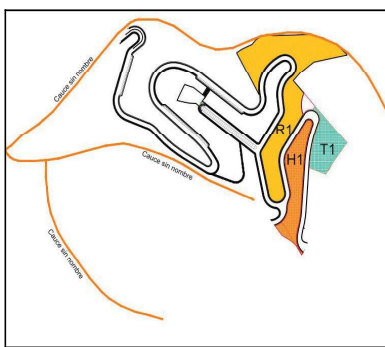
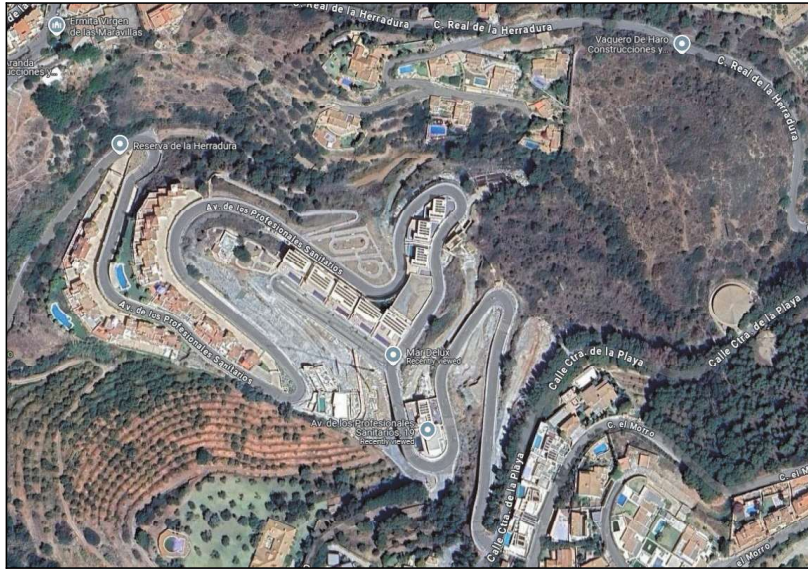
	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	14/07/2025	PÁGINA 4/10
VERIFICACIÓN	BndJAGXG26FBXXBAEGXBFPZNR2SXR7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



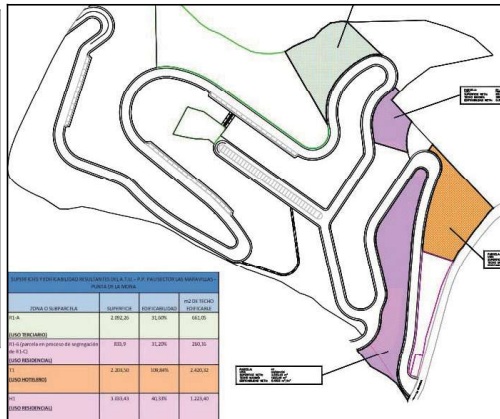


- Considera que tendrá incidencia territorial nula, ya que el crecimiento estaba desarrollado y aprobado por el Plan Parcial. Recoge que la urbanización del Plan Parcial Las maravillas ha desarrollado por completo las infraestructuras y servicios públicos, habiendo sido entregados a la administración local.
- Se argumenta que el traslado del uso terciario T1 alejándolo de las parcelas de uso residencial y ubicándolo junto a las zonas verdes ZV1 supone una mejor compatibilidad de los usos.

**CUARTO.-** El análisis de alternativas considera la alternativa cero y otras dos alternativas. Incide en que la elevada pendiente de la zona determina la selección de la alternativa 1 o alternativa desarrollada, valorando la mejora de los accesos y la ubicación del uso hotelero en zonas de menor pendiente y mejores vistas sobre la bahía de la Herradura. Las viviendas unifamiliares, adosadas o en hilera, se ubican en cotas más bajas. Se traslada el uso terciario "junto a la zona del barranco".



Alternativas cero y 1



C64 Validación: APD6K4LONCTYXJER4M0R9Y2X  
 Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 11

C64 Validación: 9KJKZG9YN042ESI4MYACP7YGL  
 Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 133





**QUINTO.-** Respecto a las cesiones previstas relativas a zonas verdes, la Notificación del Ayuntamiento recoge en las consideraciones jurídicas que son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes... “*Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos **sistemas generales** o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente. Este deber **podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización**, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente. En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal*”.

No se acredita que sea imposible su materialización, por lo que en el establecimiento de las zonas verdes debe atenderse a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética Ley regula, con carácter básico, la consideración del cambio climático en la planificación y gestión territorial y urbanística, así como en las intervenciones en el medio urbano, en la edificación y en las infraestructuras del transporte, estableciendo que la planificación y gestión territorial y urbanística, así como las intervenciones en el medio urbano, la edificación y las infraestructuras de transporte, a efectos de su adaptación a las repercusiones del cambio climático. La anterior normativa complementa a lo regulado en la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.

Asimismo, debe considerarse que acorde al artículo 10 de la Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía, las Administraciones autonómica y local, en el ámbito de sus competencias, adoptarán las medidas oportunas para la integración efectiva en la planificación autonómica y local de los principios de la economía circular, tomando en consideración los objetivos y directrices marcados a nivel europeo, nacional y autonómico. En el desarrollo de nuevos planes sectoriales y de ordenación del territorio de la Junta de Andalucía y de los planes urbanísticos municipales, así como en las revisiones de instrumentos de planificación vigentes y su posterior desarrollo normativo, los objetivos y líneas estratégicas de estos planes tendrán en cuenta la aplicación de la circularidad. En el artículo 67 de la anterior Ley, referente al “Ecodiseño y requisitos aplicables a la construcción” se dispone la creación y ordenación de las zonas verdes con el objetivo de mejorar el microclima local, la regulación de la temperatura y la humedad, y la disminución de la contaminación, así como la utilización de especies vegetales autóctonas con necesidades bajas de aporte de agua y especies con baja generación de residuos.

El Proyecto de Edificación y Urbanización deberá mantener o incrementar la superficie de los ajardinamientos en las zonas exteriores, sin minorar la superficie de las actuales zonas verdes del ámbito. En su caso, la propuesta de monetarización de las obligadas dotaciones de espacios libres de sistemas generales, no debe suponer la pérdida de potenciales espacios ajardinados, considerando que las zonas verdes asociadas son elementos esenciales para una adecuada adaptación al cambio climático de las ciudades y valorando las zonas ajardinadas como claves para su habitabilidad, salud y biodiversidad. En consecuencia, en caso de optarse por la monetarización, deberá destinarse la cantidad abonada a la creación de nuevos espacios libres en entorno urbano.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su reglamento requieren la plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales. A efectos de presupuestar, diseñar y mantener adecuadamente los alcorques, protecciones, bolardos y la infraestructura de riego necesarios para que la vegetación se implante o conserve en condiciones de seguridad, en la cartografía de ordenación deben representarse cada uno de los ejemplares arbóreos y, en su caso, sus respectivos alcorques.

Cód. Validación: APD6QKLONCTYXJEP4W0R9Y2X  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 11

Cód. Validación: 9KJKZG9YV042ESI4MYACP7GL  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 133

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	14/07/2025	PÁGINA 6/10
VERIFICACIÓN	BndJAGXG26FBXXBAEGXBFPZNR2SXR7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	





Se priorizará la ubicación del arbolado obligado por el estándar de la LISTA de modo que aporte sombra continua en las aceras (Fracción de Cobertura Cubierta igual o mayor al 90%, correspondiente a una espesura completa), priorizando la protección a los peatones de la radiación solar frente a la dotación de sombra para los vehículos estacionados. Salvo imposibilidad adecuadamente justificada, el dimensionamiento de las aceras deberá adaptarse a los requerimientos de los árboles que se desarrollarán en las mismas, evitando conflictos entre los distintos usos residenciales, peatonales y motorizados.

Debe considerarse que la conexión de espacios verdes tiene el potencial, si se diseña adecuadamente, de mejorar la ventilación urbana, lo que puede mitigar el efecto de isla de calor urbano al permitir que el aire frío del exterior penetre en las áreas más densamente construidas. Asimismo, integrar elementos del agua en el diseño de plazas y áreas de ocio, como fuentes, nebulizaciones, estanques, arroyos o cascadas, proporcionan microclimas capaces de minimizar el efecto de la isla de calor. El uso de biomateriales en bancos, toldos y otros elementos de mobiliario urbano, junto con pavimentos permeables también contribuyen al confort térmico y a mejorar la escorrentía superficial. Las zonas verdes debe diseñarse potenciando su capacidad de enfriamiento debido a la provisión de sombra derivada de ajardinamientos y el efecto de la evapotranspiración.

El arbolado de alineación o ajardinamiento de las calles se considerará en el Informe de Sostenibilidad Económica, incluyendo la instalación y mantenimiento de alcorques, bolardos y vegetación en el presupuesto para mantenimiento de zonas verdes públicas o en el de infraestructuras viarias.

**SEXTO.-** Dada la alta pendiente y visibilidad del ámbito, por el órgano sustantivo se debe requerir el mantenimiento o mejora de la calidad paisajística. Para ello, la propuesta deberá integrar un estudio de integración paisajística que avale lo anterior, donde se solventa la mitigación de los impactos adversos que pudiesen derivarse del desarrollo urbano, manteniendo los valores del paisaje y, en lo posible, recuperándolos o enriqueciéndolos. Los resultados y conclusiones de la valoración de la integración paisajística estarán debidamente argumentados y apoyados en técnicas gráficas de representación y simulación visual del paisaje, que muestren la situación existente y la previsible con la actuación, antes y después de poner en práctica las medidas de integración propuestas.

**SÉPTIMO.-** Respecto a los riesgos naturales, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3, sobre principios de desarrollo territorial y urbano sostenible, establece que “*En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a: ... c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas*”. Para atender a lo dispuesto en la citada normativa se deberán obtener los informes sectoriales favorables de la administraciones competentes en Dominio Público Hidráulico y Ordenación del Territorio.

Para todas las actuaciones planificadas deben respetarse las limitaciones de usos para las zonas inundables y para la zona de flujo preferente (artículos 9, 9bis, 9ter, 9quater, 14 y 14bis), así como el Dominio Público Hidráulico, sus zonas de servidumbre asociadas y las limitaciones de usos de las mismas, conforme a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 665/2023, de 18 de julio.

La Consejería competente en materia de agua debe emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguar-

Cód. Validación: APD6QKLQNGCTYXJEB4M0R9Y2X  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 11

Cód. Validación: 9KJKZG9YNG42ESI4MYACP7YGL  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 133

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	14/07/2025	PÁGINA 7/10
VERIFICACIÓN	BndJAGXG26FBXXBAEGXBFPZNR2SXR7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	





da de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. El informe tendrá carácter vinculante y se solicitará tras la Aprobación Inicial de los instrumentos de planificación urbanística.

**OCTAVO.** - Con fecha de 30 de mayo de 2025 se visita la zona en compañía de los agentes de medio ambiente. Se estima que mediante el cumplimiento de las condiciones o medidas ambientales contempladas en esta Resolución, así como de lo **establecido en la legislación sectorial** (ordenación del territorio, contaminación acústica y lumínica, residuos, patrimonio histórico, salud,...) y tras la **obtención de los preceptivos informes sectoriales favorables** en materia de Dominio Público Hidráulico de la administración hidráulica y del órgano competente en urbanismo, previamente a la aprobación definitiva del Estudio de Ordenación, la propuesta no tendrá un impacto significativo en el medio ambiente.

A lo anterior le son de aplicación los siguientes;

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** Conforme a lo establecido en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, corresponde a la Consejería de de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, el ejercicio de las competencias atribuidas a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente.

**Segundo.-** De conformidad con el Decreto 162/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, modificado por el Decreto 18/2024, de 29 de enero, así como la Disposición Adicional Tercera del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificada por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto, es esta Delegación Territorial Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul el Órgano ambiental competente para la instrucción y resolución de procedimientos en la provincia de Granada.

**Tercero.-** La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) establece en su artículo 1 que el objeto de la misma es establecer un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los artículos 36 a 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se regula la evaluación ambiental estratégica ordinaria de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

**Cuarto.-** En el artículo 40.4.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se dispone que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los Estudios de Ordenación, así como sus revisiones y modificaciones. No obstante, en el posterior apartado quinto del artículo 40 de la citada Ley, se especifica que *“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:...c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación”*

Cód. Validación: APD6QKLANCTYXJEF4M0R9Y2X  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 11

Cód. Validación: 9KJKZG9YN042ESI.MVACP7GL  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 133

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	14/07/2025	PÁGINA 8/10
VERIFICACIÓN	BndJAGXG26FBXXBAEGXBFPZNR2SXR7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	





ción urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.

**Quinto.-** El artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en su epígrafe 2 establece las definiciones a los efectos de la evaluación ambiental estratégica, recogiendo en su epígrafe f) lo siguiente: *“Modificaciones menores”: cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.*

**Sexto.-** El procedimiento regulado en el artículo 40.5 GICA para determinar el no sometimiento a evaluación ambiental, requiere que la justificación se integre en la Memoria del instrumento, sobre la que se emitirá pronunciamiento expreso del órgano ambiental.

Por cuanto se ha expuesto,

### SE RESUELVE

Que el Estudio de Ordenación de ATU-AMU con ámbito delimitado que afecta a los solares R1-A, R1-6, T1 Y H1 del Plan Parcial Las Maravillas, La Herradura, Almuñécar no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica, por no preverse efectos significativos sobre el medio ambiente derivados de su implantación mediante el cumplimiento de las siguientes condiciones o medidas ambientales:

1. Deberán ejecutarse las dotaciones de Sistemas Generales de espacios libres, destinadas a la creación de nuevas superficies públicas de parques y jardines, considerando que las zonas verdes contribuyen a la mejora de la calidad del aire y son elementos esenciales para una adecuada adaptación al cambio climático. Las zonas ajardinadas deben diseñarse y gestionarse optimizando su contribución a la habitabilidad, salud ambiental y biodiversidad de la ciudad. En los proyectos de ajardinamiento deben evitarse la selección de especies exóticas invasoras o alergénicas. Se atenderá a lo recogido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su reglamento, que requieren la plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m<sup>2</sup> edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.
2. En relación con los riesgos geológicos, considerando la elevada pendiente de los terrenos, el desarrollo de la propuesta deberá integrar estudio geotécnico favorable.
3. Se requerirá el mantenimiento de la calidad paisajística del ámbito, considerando la elevada visibilidad del mismo. Para ello, la propuesta deberá integrar un estudio de integración paisajística, donde se solvente la mitigación de los impactos adversos que pudiesen derivarse del proyecto, manteniendo los valores del paisaje y, en lo posible, recuperándolos o enriqueciéndolos.
4. La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. Tras la Aprobación Inicial debe obtenerse el informe favorable de la administración hidráulica andaluza acorde a lo regulado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas, en relación con las afecciones a las aguas continentales, incluidas las masas de agua subterráneas. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos.

Cód. Validación: APD6K4LONCTYXJEB4W0R9Y2X  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 11

Cód. Validación: 9KJKZG9YN042ESI4MYACP7YGL  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 133

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	14/07/2025	PÁGINA 9/10
VERIFICACIÓN	BndJAGXG26FBXXBAEGXBFPZNR2SXR7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	





Contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponer recurso de alzada en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, ante la persona titular de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, bien directamente o por conducto de esta Delegación (artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

EL DELEGADO TERRITORIAL  
MANUEL FRANCISCO GARCÍA DELGADO

	MANUEL FRANCISCO GARCIA DELGADO	14/07/2025	PÁGINA 10/10
VERIFICACIÓN	BndJAGXG26FBXXBAEGXBFPZNR2SXR7	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Cód. Validación: APD6QKL4ONCTYXJEB4W0B9Y2X  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 11



Cód. Validación: 9KJKZG9YN042ESI4MYACP7YGL  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 133

## ANEXO DE IDENTIFICACION DE PARCELAS MEDIANTE COORDENADAS UTM – HUSO30 DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA:

### ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR MEDIANTE LA REDISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDAD DENTRO DE UN AREA CONCRETA DEL PLAN PARCIAL LAS MARAVILLAS

#### 1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN – DELIMITACION DEL ATU-AMU:

El E.O. que tiene como objetivo la Actuación de Mejora Urbana (A.M.U.) para parcelas específicas ubicadas en la zona del Plan Parcial de Las Maravillas, en Almuñécar, Granada, se localiza exclusivamente en solares de suelo urbano consolidado. El ámbito propuesto para el A.M.U. se limita a parcelas que no incluyen sistema general alguno del municipio ni afectan a los mismos.

Los terrenos delimitados por el presente documento no precisan de áreas o zonas añadidas para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.

Por tanto, la delimitación de la actuación se limita exclusivamente a las siguientes parcelas del original Plan parcial “Las Maravillas”:

#### PARCELAS PERTENECIENTES A ALTAMIRA PROPIEDADES S.L.

. Parcela R1-A: Superficie de 2.092,26 m<sup>2</sup>, de uso residencial y perteneciente a la finca registral 55.284.

. Parcela R1-6 (parcela segregada de la anterior R1-C): Superficie de 833,90 m<sup>2</sup> de uso residencial y perteneciente a la finca registral 55.284.

#### PARCELAS PERTENECIENTES A CUMBRE VISION S.L.

. Parcela T1: Superficie de 2.203,50 m<sup>2</sup> de uso terciario y que corresponde a la finca registral 55.289.

. Parcela H1: Superficie de 3.033,43 m<sup>2</sup> de uso hotelero y que corresponde a la finca registral 55.288.

En otro anexo al E.O. se adjuntan notas simples registrales de dichas parcelas o, en su defecto, escritura notarial de elevación pública de la segregación de la parcela R1-6.



ANEXO-IDENTIFICACION PARCELAS DEL ESTUDIO DE ORDENACION - AMU EN P.P. LAS MARAVILLAS - LA HERRADURA - ALMUÑÉCAR:  
REDISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDAD ENTRE PARCELAS DE LA ZONA P.P. LAS MARAVILLAS. MEMORIA  
PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES S.L.

## 2. IDENTIFICACION GEORREFERENCIADA DE LAS PARCELAS:

Todas estas parcelas se encuentran georreferenciadas en el registro de la propiedad (o con escritura pública de segregación), con las siguientes coordenadas UTM:

### - PARCELA R1-A - COORDENADAS UTM HUSO 30

X=434762.33	Y=4065640.84	X=434739.15	Y=4065632.52	X=434721.60	Y=4065595.98
X=434762.19	Y=4065640.88	X=434736.40	Y=4065630.16	X=434721.92	Y=4065592.93
X=434761.13	Y=4065641.14	X=434733.80	Y=4065627.63	X=434722.38	Y=4065589.89
X=434760.05	Y=4065641.32	X=434731.37	Y=4065624.95	X=434691.48	Y=4065643.56
X=434758.96	Y=4065641.42	X=434729.11	Y=4065622.11	X=434697.86	Y=4065647.48
X=434757.86	Y=4065641.45	X=434727.67	Y=4065620.04	X=434698.62	Y=4065647.83
X=434756.77	Y=4065641.41	X=434726.36	Y=4065617.87	X=434707.93	Y=4065652.02
X=434755.68	Y=4065641.29	X=434725.21	Y=4065615.63	X=434712.64	Y=4065653.92
X=434754.60	Y=4065641.09	X=434724.20	Y=4065613.32	X=434718.19	Y=4065659.83
X=434753.54	Y=4065640.82	X=434723.34	Y=4065610.94	X=434724.85	Y=4065664.38
X=434752.50	Y=4065640.48	X=434722.65	Y=4065608.51	X=434732.94	Y=4065665.55
X=434751.49	Y=4065640.06	X=434722.11	Y=4065606.04	X=434736.69	Y=4065665.35
X=434748.23	Y=4065638.48	X=434721.73	Y=4065603.55	X=434736.87	Y=4065665.23
X=434745.08	Y=4065636.68	X=434721.53	Y=4065601.03	X=434762.33	Y=4065640.84
X=434742.05	Y=4065634.69	X=434721.48	Y=4065598.50		

### - PARCELA R1-6 - COORDENADAS UTM HUSO 30

X=434780.86	Y=4065583.07	X=434755.79	Y=4065596.50	X=434770.75	Y=4065616.23
X=434780.63	Y=4065581.80	X=434756.27	Y=4065598.27	X=434771.37	Y=4065617.13
X=434780.40	Y=4065579.65	X=434756.87	Y=4065599.99	X=434771.65	Y=4065617.61
X=434780.30	Y=4065577.49	X=434757.59	Y=4065601.68	X=434775.44	Y=4065613.94
X=434780.35	Y=4065575.33	X=434758.42	Y=4065603.31	X=434775.02	Y=4065613.51
X=434780.39	Y=4065574.84	X=434759.36	Y=4065604.88	X=434772.74	Y=4065611.15
X=434780.54	Y=4065573.18	X=434760.41	Y=4065606.37	X=434769.29	Y=4065607.58
X=434780.87	Y=4065571.05	X=434761.56	Y=4065607.80	X=434770.29	Y=4065606.52
X=434781.18	Y=4065569.67	X=434762.80	Y=4065609.14	X=434783.91	Y=4065592.04
X=434756.55	Y=4065577.04	X=434764.14	Y=4065610.39	X=434783.09	Y=4065590.30
X=434755.26	Y=4065587.41	X=434765.55	Y=4065611.55	X=434782.99	Y=4065590.09
X=434755.11	Y=4065589.23	X=434766.82	Y=4065612.46	X=434782.19	Y=4065588.08
X=434755.10	Y=4065591.06	X=434767.71	Y=4065613.10	X=434781.54	Y=4065586.02
X=434755.20	Y=4065592.89	X=434768.55	Y=4065613.80	X=434781.01	Y=4065583.92
X=434755.44	Y=4065594.71	X=434769.34	Y=4065614.56	X=434780.63	Y=4065581.80
X=434755.69	Y=4065595.98	X=434770.07	Y=4065615.37	X=434780.86	Y=4065583.07

### - PARCELA T1 - COORDENADAS UTM HUSO 30

X=434843.69	Y=4065528.53	X=434802.08	Y=4065568.10	X=434805.86	Y=4065560.81
X=434799.46	Y=4065575.51	X=434802.67	Y=4065567.50	X=434805.95	Y=4065559.98
X=434796.21	Y=4065571.14	X=434803.22	Y=4065566.87	X=434805.98	Y=4065559.15
X=434797.02	Y=4065570.94	X=434803.72	Y=4065566.21	X=434805.95	Y=4065558.31
X=434797.82	Y=4065570.69	X=434804.18	Y=4065565.51	X=434805.87	Y=4065557.48
X=434798.60	Y=4065570.38	X=434804.59	Y=4065564.78	X=434805.73	Y=4065556.65
X=434799.35	Y=4065570.02	X=434804.95	Y=4065564.02	X=434805.53	Y=4065555.84
X=434800.08	Y=4065569.61	X=434805.26	Y=4065563.25	X=434805.29	Y=4065555.04
X=434800.78	Y=4065569.15	X=434805.51	Y=4065562.45	X=434801.58	Y=4065545.66
X=434801.44	Y=4065568.64	X=434805.71	Y=4065561.64	X=434798.68	Y=4065536.88

AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACION PARA AMU EN P.P. LAS MARAVILLAS – LA HERRADURA - ALMUÑECAR:  
REDISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDAD ENTRE PARCELAS DE LA ZONA P.P. LAS MARAVILLAS. MEMORIA  
PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES S.L.

X=434796.29	Y=4065527.94	X=434814.21	Y=4065489.68	X=434839.33	Y=4065523.95
X=434794.41	Y=4065518.88	X=434818.43	Y=4065497.12	X=434840.29	Y=4065525.20
X=434793.05	Y=4065509.73	X=434820.96	Y=4065499.70	X=434841.34	Y=4065526.39
X=434792.36	Y=4065502.56	X=434825.06	Y=4065505.75	X=434842.47	Y=4065527.49
X=434791.97	Y=4065497.27	X=434829.56	Y=4065511.52	X=434843.69	Y=4065528.53

- PARCELA H1 - COORDENADAS UTM HUSO 30

X=434791.33	Y=4065558.08	X=434762.83	Y=4065454.18	X=434773.59	Y=4065405.58
X=434791.01	Y=4065558.11	X=434762.38	Y=4065452.70	X=434773.50	Y=4065407.09
X=434790.70	Y=4065558.12	X=434762.03	Y=4065451.20	X=434773.50	Y=4065408.59
X=434790.38	Y=4065558.11	X=434761.76	Y=4065449.69	X=434773.61	Y=4065410.10
X=434790.07	Y=4065558.07	X=434761.59	Y=4065448.15	X=434774.24	Y=4065414.79
X=434789.76	Y=4065558.02	X=434761.44	Y=4065445.04	X=434775.14	Y=4065419.44
X=434789.45	Y=4065557.94	X=434761.25	Y=4065443.47	X=434776.31	Y=4065424.04
X=434789.15	Y=4065557.84	X=434760.96	Y=4065441.92	X=434777.74	Y=4065429.76
X=434788.86	Y=4065557.72	X=434760.57	Y=4065440.39	X=434778.77	Y=4065435.57
X=434788.57	Y=4065557.58	X=434760.07	Y=4065438.89	X=434779.41	Y=4065441.44
X=434788.30	Y=4065557.42	X=434759.47	Y=4065437.43	X=434783.98	Y=4065503.18
X=434788.04	Y=4065557.25	X=434758.77	Y=4065436.01	X=434785.02	Y=4065513.15
X=434787.79	Y=4065557.05	X=434757.98	Y=4065434.64	X=434786.64	Y=4065523.05
X=434787.56	Y=4065556.84	X=434757.10	Y=4065433.33	X=434788.85	Y=4065532.83
X=434787.34	Y=4065556.61	X=434756.14	Y=4065432.08	X=434791.62	Y=4065542.47
X=434787.13	Y=4065556.37	X=434755.09	Y=4065430.89	X=434795.06	Y=4065552.23
X=434786.95	Y=4065556.12	X=434753.96	Y=4065429.79	X=434795.15	Y=4065552.53
X=434761.65	Y=4065518.67	X=434752.76	Y=4065428.76	X=434795.21	Y=4065552.84
X=434760.82	Y=4065517.36	X=434751.50	Y=4065427.81	X=434795.25	Y=4065553.15
X=434760.09	Y=4065515.99	X=434750.17	Y=4065426.95	X=434795.27	Y=4065553.47
X=434759.45	Y=4065514.57	X=434748.79	Y=4065426.18	X=434795.26	Y=4065553.79
X=434758.91	Y=4065513.12	X=434747.36	Y=4065425.51	X=434795.24	Y=4065554.10
X=434758.46	Y=4065511.63	X=434746.05	Y=4065425.00	X=434795.19	Y=4065554.41
X=434758.13	Y=4065510.11	X=434745.89	Y=4065424.94	X=434795.12	Y=4065554.72
X=434757.89	Y=4065508.58	X=434744.38	Y=4065424.46	X=434795.03	Y=4065555.02
X=434757.76	Y=4065507.03	X=434753.76	Y=4065412.64	X=434794.92	Y=4065555.32
X=434757.74	Y=4065505.47	X=434766.90	Y=4065405.03	X=434794.79	Y=4065555.61
X=434757.82	Y=4065503.92	X=434773.20	Y=4065399.77	X=434794.63	Y=4065555.88
X=434758.01	Y=4065502.38	X=434779.99	Y=4065389.34	X=434794.46	Y=4065556.15
X=434758.30	Y=4065500.85	X=434781.21	Y=4065390.87	X=434794.28	Y=4065556.40
X=434765.41	Y=4065469.56	X=434780.92	Y=4065391.11	X=434794.07	Y=4065556.64
X=434765.65	Y=4065468.30	X=434779.83	Y=4065392.16	X=434793.85	Y=4065556.87
X=434765.81	Y=4065467.02	X=434778.81	Y=4065393.27	X=434793.61	Y=4065557.08
X=434765.88	Y=4065465.74	X=434777.88	Y=4065394.45	X=434793.36	Y=4065557.27
X=434765.87	Y=4065464.46	X=434777.02	Y=4065395.70	X=434793.10	Y=4065557.45
X=434765.77	Y=4065463.17	X=434776.25	Y=4065396.99	X=434792.83	Y=4065557.60
X=434765.58	Y=4065461.90	X=434775.57	Y=4065398.34	X=434792.54	Y=4065557.74
X=434765.31	Y=4065460.65	X=434774.98	Y=4065399.73	X=434792.25	Y=4065557.85
X=434764.95	Y=4065459.41	X=434774.48	Y=4065401.15	X=434791.95	Y=4065557.95
X=434764.51	Y=4065458.20	X=434774.09	Y=4065402.61	X=434791.64	Y=4065558.02
X=434763.37	Y=4065455.62	X=434773.79	Y=4065404.09	X=434791.33	Y=4065558.08

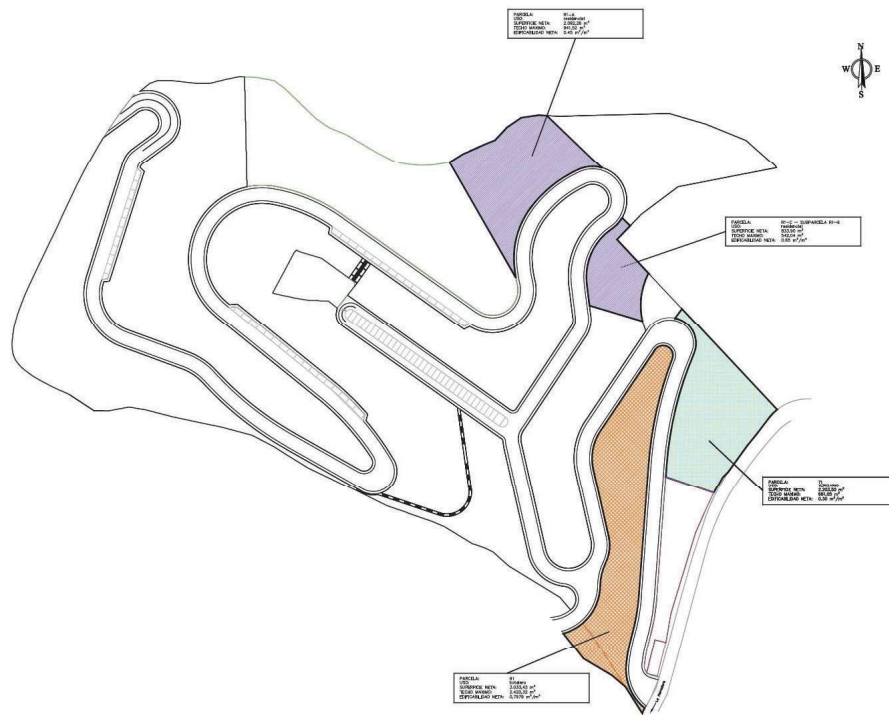


AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACION PARA AMU EN P.P. LAS MARAVILLAS – LA HERRADURA - ALMUÑÉCAR:  
REDISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDAD ENTRE PARCELAS DE LA ZONA P.P. LAS MARAVILLAS. MEMORIA  
PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES S.L.

Se adjuntan planos de georreferenciación y coordenadas UTM de cada una de las parcelas.

En total, el área inicial de terreno objeto de la delimitación de la A.T.U. abarca 8.163,09 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad total de 4.564,92 m<sup>2</sup>, distribuida de la siguiente manera:

- . Edificabilidad residencial: 1.483,56 m<sup>2</sup>
- . Edificabilidad terciaria: 661,05 m<sup>2</sup>
- . Edificabilidad hotelera: 2.420,32 m<sup>2</sup>



Almuñécar, 19 de Septiembre de 2025

ARQUITECTO  
Fdo. Antonio Rodríguez Rufino



**ANEXO – ESTUDIO HIDROLOGICO DEL AREA DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA:  
ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR MEDIANTE LA  
REDISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDAD DENTRO DE UN AREA CONCRETA DEL  
PLAN PARCIAL LAS MARAVILLAS**

**1. ANTECEDENTES Y AUTORIA DEL DOCUMENTO:**

El presente estudio hidrológico del E.O. que tiene como objetivo la Actuación de Mejora Urbana (A.M.U.) para parcelas específicas ubicadas en la zona del Plan Parcial de Las Maravillas, en Almuñécar, Granada, forma parte del Documento de Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU de Almuñécar, concretamente de su Anexo “Estudio Hidrológico del Río Jate en el marco del documento de revisión del PGOU de Almuñécar, para organismo de cuenca”.

Concretamente se ha extraído, sin modificación alguna, el apartado correspondiente al ámbito propuesto para el A.M.U.: denominado “Calle Barranquillo”

El presente documento reproduce fielmente, sin modificación alguna, parte del documento original citado, redactado por GUADALSUR y FINWE INGENIEROS a petición del Ayuntamiento de Almuñécar en su proceso actual de Revisión del PGOU de la localidad.

Para que quede constancia expresa acerca de la autoría del documento original, firmo la presente en,

Almuñécar, 19 de Septiembre de 2025

ARQUITECTO

Fdo. Antonio Rodríguez Rufino



---

## ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO

---

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO



**ÍNDICE**

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. HIDROLOGÍA.....	2
2.1 CUENCAS DE PEQUEÑA Y MEDIANA EXTENSIÓN. OBTENCIÓN DE CAUDALES.....	3
2.2 INTENSIDAD MEDIA DIARIA DE PRECIPITACIÓN CORREGIDA.....	4
2.3 PLUVIOMETRÍA: MÁXIMAS PRECIPITACIONES DIARIAS.....	9
2.4 CAUDALES DE DISEÑO POR EL MÉTODO RACIONAL.....	9
2.5 ANÁLISIS DE RESULTADOS. DECISIÓN SOBRE CAUDALES.....	11
3. ESTUDIO HIDRÁULICO.....	12
3.1 INTRODUCCIÓN.....	12
3.2 TOPOGRAFÍA.....	12
3.3 EL MODELO IBER.....	13
3.4 MODELIZACIÓN HIDRÁULICA CON IBER.....	13
3.4.1 IMPORTACIÓN DE LA GEOMETRÍA.....	13
3.4.2 ASIGNACIÓN DE LAS CONDICIONES DE CONTORNO, CONDICIONES INICIALES Y OBRAS DE DRENAJE.....	14
3.4.3 ASIGNACIÓN DE LAS RUGOSIDADES (NÚMERO DE MANNING).....	16
3.4.4 GENERACIÓN DE LA MALLA DE CÁLCULO.....	17
3.4.5 DATOS DE CÁLCULO.....	18



## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento tiene por objeto caracterizar las condiciones hidrológico – hidráulicas de la zona afectada por la ampliación prevista por el PGOU de Almuñécar.

Inicialmente, se efectúa un estudio de caudales de los principales cauces interceptados, en nuestro caso la cuenca que discurre por la Calle Barranquillo, para posteriormente llevar a cabo un estudio hidráulico de los mismos, que servirá de base para el análisis de las protecciones a disponer.

En resumen, el contenido del anejo se resume en los siguientes puntos:

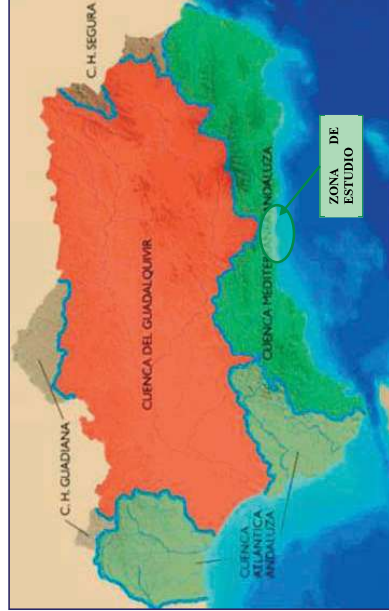
- ✓ Caracterización del área de estudio desde el punto de vista climático, especialmente precipitación, e hidrológico.
- ✓ Obtención de los caudales en cada cuenca interviniente, que habrán de servir de base a las obras y diseños incluidos en el proyecto.
- ✓ Determinación del promedio de las máximas precipitaciones, de al menos los últimos 10 años, para delimitar zona de DPH.
- ✓ Determinación del caudal máximo para la avenida de 500 años.
- ✓ Elaboración del estudio hidrológico con IBER.
- ✓ Comprobación de la inundabilidad de la zona de ampliación de las instalaciones.

## 2. HIDROLOGÍA

En la determinación del caudal asociado a las cuencas vertientes intervinientes en el presente proyecto, se han seguido las recomendaciones de la vigente “Instrucción 5.2.-I.C.: Drenaje Superficial”.

El cálculo de caudales máximos de los arroyos indicados en la sección de diseño, se puede realizar aplicando el método racional, puesto que éste es aplicable en áreas de hasta 50 Km2 de extensión, cifra superior a la de cualquiera de los dos elementos hidrológicos en cuestión.

La ubicación general de la sección a calcular desde el punto de vista hidráulico, es la siguiente:



*Fuente: Servicio General de Agua (Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía).*

En las siguientes páginas se adjuntan unos planos en los que se localizan y definen las cuencas asociadas a los cauces principales.



## 2.1 CUENCAS DE PEQUEÑA Y MEDIANA EXTENSIÓN. OBTENCIÓN DE CAUDALES.

En la determinación del caudal asociado a la cuenca de la rambla, se han seguido las recomendaciones de la vigente "Instrucción 5.2-I.C.: Drenaje Superficial".

El cálculo de caudales máximos se ha realizado aplicando el método racional, puesto que:

- La Administración Hidráulica no dispone de datos sobre caudales máximos
- Es aplicable en cuencas de hasta 50 Km2 de extensión, cifra superior a la de la mayor cuenca interviniente en el presente proyecto.
- Tras analizar las características se puede determinar que la cuenca es homogénea.

La formulación propuesta por la 5.2-I.C. para el cálculo de caudales máximos, se obtiene mediante la expresión:

$$Q_T = \frac{I(T_r \cdot t_r) \cdot C \cdot A \cdot K_r}{3,6}$$

donde:

- $Q$  Caudal punta correspondiente a un determinado periodo de retorno ( $m^3/s$ ).
- $I$  Máxima intensidad media de precipitación, correspondiente al periodo de retorno considerado y a un intervalo igual al tiempo de concentración (mm/h).
- $A$  Superficie de la cuenca ( $Km^2$ ).
- $C$  Coeficiente de escorrentía.
- $K$  Coeficiente de uniformidad.

Los parámetros básicos necesarios para la determinación de los caudales máximos de avenida son:

- Características físicas de las cuencas vertientes (superficie y longitud de la cuenca hasta el punto de cruce, cotas de la cabecera y del punto de desagüe de la cuenca, pendiente media de la cuenca, tiempo de concentración, etc.).
- Precipitaciones máximas diarias asociadas a los diferentes periodos de retorno.
- Umbral de escorrentía.

### Delimitación y características físicas de las cuencas.

Tras las visitas de campo realizadas y el análisis de la topografía y las fotografías aéreas de la zona objeto del presente proyecto, se han delimitado las cuencas vertientes de los canales por ambas márgenes, las cuales aparece reflejada en el plano que se adjunta más adelante.

A partir de la delimitación efectuada, se han obtenido los datos físicos necesarios para el cálculo del caudal aportado (superficie y longitud de la cuenca hasta el punto de cruce, cotas de la cabecera y del punto de desagüe de la cuenca, desnivel medio de la cuenca, pendiente media de la cuenca, tiempo de concentración, etc.) y que se recogen en la siguiente tabla.

En concreto, para la determinación del tiempo de concentración se ha empleado la siguiente fórmula.

$$t_c = 0,3 \cdot L_c^{0,76} \cdot J_c^{-0,19}$$

donde:

- $T_c$  Tiempo de concentración (horas).
- $L$  Longitud del cauce principal (Km).
- $j$  Pendiente media del cauce principal (en tanto por uno).



**Resumen de las características físicas y tiempos de concentración de la cuenca:**

SUPERFICIE (Ha)	SUPERFICIE (KM2)	CAUCE			DATOS CAUCE		Tc
		LONGITU D (m)	LONGITU D (km)	Z MAX MIN	PTE m/m	PTE 0,75 (horas)	
32,2345	0,322	1.477,04	1,477	192 3	0,128	0,598091165	0,596

**2.2 INTENSIDAD MEDIA DIARIA DE PRECIPITACIÓN CORREGIDA.**

La intensidad de precipitación  $I(T, t)$  correspondiente a un período de retorno  $T$ , y a una duración del aguacero  $t$ , a emplear en la estimación de caudales por el método racional, se obtendrá por medio de la siguiente fórmula:

$$I(T, t) = I_d \cdot F_{int}$$

donde:

- o  $I(T, t)$  (mm/h) Intensidad de precipitación correspondiente a un período de retorno  $T$  y a una duración del aguacero  $t$ .
- o  $I_d$  (mm/h) Intensidad media diaria de precipitación corregida correspondiente al período de retorno  $T$ .
- o  $F_{int}$  (adimensional) Factor de intensidad

El factor de intensidad introduce la torrencialidad de la lluvia en el área de estudio y depende de:

- o La duración del aguacero  $t$
- o El período de retorno  $T$ , si se dispone de curvas intensidad-duración-frecuencia (IDF) aceptadas por la Dirección General de Carreteras, en un pluviógrafo situado en el entorno de la zona de estudio que pueda considerarse representativo de su comportamiento.

Se tomará el mayor valor de los obtenidos de entre los que se indican a continuación:

$$F_{int} = \max (F_a, F_b)$$

donde:

- o  $F_{int}$  (adimensional) Factor de intensidad
- o  $F_a$  (adimensional) Factor obtenido a partir del índice de torrencialidad  $(I/I_d)$
- o  $F_b$  (adimensional) Factor obtenido a partir de las curvas IDF de un pluviógrafo próximo.

En nuestro caso adoptaremos para determinar  $F_{int}$ , el valor de  $F_a$ , ya que no se dispone de datos de pluviógrafos próximos.

**Obtención de  $F_a$ :**

$$F_a = \left( \frac{I_t}{I_d} \right)^{3,5287 - 2,5287 I_t^{0,1}}$$

donde:

- o  $F_a$  (adimensional) Factor obtenido a partir del índice de torrencialidad  $(I/I_d)$ . Se representa en la figura 2.3.
- o  $I/I_d$  (adimensional) Índice de torrencialidad que expresa la relación entre la intensidad de precipitación horaria y la media diaria corregida. Su valor se determina en función de la zona geográfica, a partir del mapa de la figura 2.4.
- o  $t$  (horas) Duración del aguacero.

Para la obtención del factor  $F_a$ , se debe particularizar la expresión para un tiempo de duración del aguacero igual al tiempo de concentración ( $t = tc$ ).



FIGURA 2.3. FACTOR  $F_a$

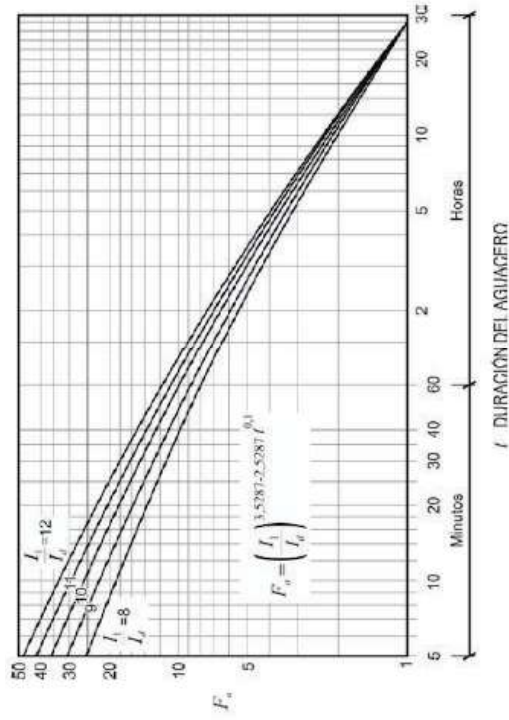
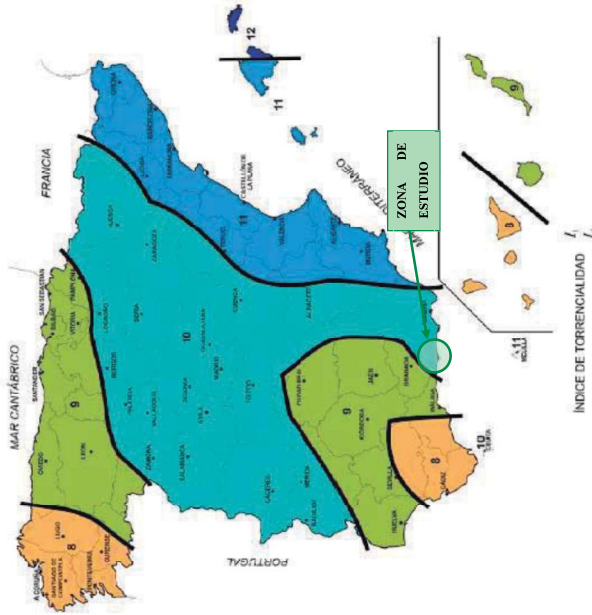


FIGURA 2.4. MAPA DEL ÍNDICE DE TORRENCIALIDAD



En nuestro caso, puesto que  $I_1/I_a=10$ , el valor de  $F_a$  en cada cuenca en función del tiempo de concentración figura en la tabla resumen que se adjunta al final del proceso de cálculo.



**Factor reductor de intensidad por área de la cuenca.**

El factor reductor de la precipitación por área de la cuenca  $K_A$ , tiene en cuenta la no simultaneidad de la lluvia en toda su superficie. Se obtiene a partir de la siguiente fórmula

$$\text{Si } A < 1 \text{ km}^2 \quad K_A = 1$$

$$\text{Si } A \geq 1 \text{ km}^2 \quad K_A = 1 - \frac{\log_{10} A}{15}$$

En nuestro caso, en función de la superficie, el valor de  $K_A$  en nuestra cuenca, figura en la tabla resumen que se adjunta al final del proceso de cálculo, resultando 1, ya que la cuenca presenta un valor de superficie inferior al  $\text{km}^2$ .

**Coefficiente de escorrentía.**

El coeficiente de escorrentía  $C$ , se obtendrá mediante la siguiente fórmula:

$$C = \frac{\left( \frac{P_d \cdot K_A}{P_0} - 1 \right) \left( \frac{P_d \cdot K_A}{P_0} + 23 \right)}{\left( \frac{P_d \cdot K_A}{P_0} + 11 \right)^3}$$

$$\text{Si } P_d \cdot K_A > P_0$$

$$\text{Si } P_d \cdot K_A \leq P_0 \quad C = 0$$

donde:

- o  $C$  (adimensional) Coeficiente de escorrentía
- o  $P_d$  (mm) Precipitación diaria correspondiente al período de retorno  $T$  considerado
- o  $K_A$  (adimensional) Factor reductor de la precipitación por área de la cuenca
- o  $P_0$  (mm) Umbral de escorrentía

En el siguiente apartado hemos justificado que:

- Para 10 años  $P_d = 92,74$  mm/día.
- Para 100 años  $P_d = 157,96$  mm/día.
- Para 500 años  $P_d = 211,50$  mm/día.

Obtengamos ahora  $P_0$ .

$$P_0 = P_i \cdot \beta$$

donde:

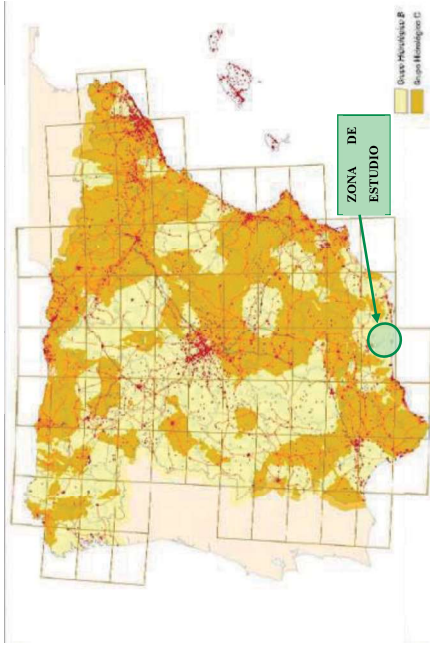
- o  $P_0$  (mm) Umbral de escorrentía
- o  $P_i$  (mm) Valor inicial del umbral de escorrentía
- o  $\beta$  (adimensional) Coeficiente corrector del umbral de escorrentía

Las tablas de usos del suelo, obtenidos del SIOSE, con sus porcentajes y coeficientes de umbral de escorrentía asociados, se establece en la siguiente tabla.

CALLE BARRANQUILLO AREA	PORCENTAJE	CODIGO	USO DE SUELO	GRUPO DE SUELO
33361,22	0,10	232	Frutal no cítrico	34
31309,11	0,10	260	Combinación de cultivos con vegetación	33
68747,82	0,21	150	Asentamiento agrícola y huerta	23
31332,37	0,10	113	Discontinuo	14
11750,30	0,04	313	Bosque mixto	
24713,07	0,08	340	Combinación de vegetación	
18950,62	0,06	112	Ensanche	
23341,72	0,07	320	Pastizal o herbazal	23
20,40	0,00	311	Bosque de frondosas	
213,96	0,00	351	Playa duna o arenal	1
51262,21	0,16	161	Red viaria o ferroviaria	34
8388,67	0,03	330	Matorral	14
18953,36	0,06	113	Discontinuo	14
322344,82	1,00			19,97

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO





Como se ha indicado si a esta tipología aplicamos la tabla 2.3 de la norma que estamos siguiendo, podremos obtener un valor de:

$$P_0=19,97.$$

Para el coeficiente de variación del umbral de escorrentía, emplearemos la tabla 2.5.

Puesto que en nuestro caso se trata de la región nº 61 de las que aparecen en la figura 2.9. y nuestro, el valor obtenido es de  $\beta=2$ . El valor de  $\Delta_{50}$  valdrá 0,25.

El valor de  $F_T$  será es las condiciones indicadas de:

- 10 años  $F_T=1$

$$\beta^{PT} = (\beta_m - \Delta_{50}) \cdot F_T$$

Del plano anterior, nuestras visitas a la zona y al resto de las determinaciones del estudio geológico geotécnico redactado para este proyecto, podemos clasificar el terreno dentro del grupo hidrológico B, previsto en la tabla 2.4 de la 5.2-I.C.

Las pendientes medias obtenidas del estudio de las cuencas, oscilan entre el 10 y el 20%.

**Sin embargo, no voy a aplicar coeficiente corrector del umbral de escorrentía, al tratarse de una zona con condiciones medias de humedad.**

Por lo tanto, Po alcanza un valor de:

- 500 años  $P_0=19,97$
- 100 años  $P_0=19,97$
- 10 años  $P_0=19,97$



Región	Valor medio, $\beta_m$	Desviación respecto al valor medio para el intervalo de confianza del			Período de retorno $T$ (años), $F_T$					
		50% $\Delta_{50}$	67% $\Delta_{67}$	90% $\Delta_{90}$	2	5	25	100	500	
11	0,90	0,20	0,30	0,50	0,80	0,90	1,13	1,34	1,59	
12	0,95	0,20	0,25	0,45	0,75	0,90	1,14	1,33	1,56	
13	0,60	0,15	0,25	0,40	0,74	0,90	1,15	1,34	1,55	
21	1,20	0,20	0,35	0,55	0,74	0,88	1,18	1,47	1,90	
22	1,50	0,15	0,20	0,35	0,74	0,90	1,12	1,27	1,37	
23	0,70	0,20	0,35	0,55	0,77	0,89	1,15	1,44	1,82	
24	1,10	0,15	0,20	0,35	0,76	0,90	1,14	1,36	1,63	
25	0,60	0,15	0,20	0,35	0,82	0,92	1,12	1,29	1,48	
31	0,90	0,20	0,30	0,50	0,87	0,93	1,10	1,26	1,45	
32	1,00	0,20	0,30	0,50	0,82	0,91	1,12	1,31	1,54	
33	2,15	0,25	0,40	0,65	0,70	0,88	1,15	1,38	1,62	
41	1,20	0,20	0,25	0,45	0,91	0,96	1,00	1,00	1,00	
42	2,25	0,20	0,35	0,55	0,67	0,86	1,18	1,46	1,76	
511	2,15	0,10	0,15	0,20	0,81	0,91	1,12	1,30	1,50	
512	0,70	0,20	0,30	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
52	0,95	0,20	0,25	0,45	0,89	0,94	1,09	1,22	1,36	
53	2,10	0,25	0,35	0,60	0,68	0,87	1,16	1,38	1,56	
61	2,00	0,25	0,35	0,60	0,77	0,91	1,10	1,18	1,17	
71	1,20	0,15	0,20	0,35	0,82	0,94	1,00	1,00	1,00	
72	2,10	0,30	0,45	0,70	0,67	0,86	1,00	-	-	

Obtengamos ahora el producto  $Pd^* K_A$ .

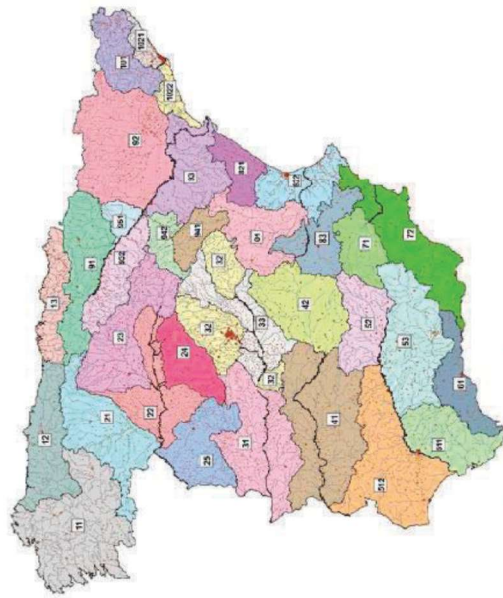


FIGURA 2.9.- REGIONES CONSIDERADAS PARA LA CARACTERIZACIÓN DEL COEFICIENTE CORRECTOR DEL UMBRAL DE ESCORRENTÍA



ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO



Deberemos aplicar la expresión siguiente para obtener el coeficiente de escurrimiento.

$$C = \left( \frac{P_f \cdot K_A}{P_0} - 1 \right) \left( \frac{P_f \cdot K_A}{P_0} + 23 \right) \left( \frac{P_f \cdot K_A}{P_0} + 11 \right)^2$$

C valdrá por lo tanto, lo reflejado en la tabla que figura tras el cálculo presente.

### 2.3 PLUVIOMETRÍA: MÁXIMAS PRECIPITACIONES DIARIAS.

Para la determinación de la precipitación máxima diaria asociada a la zona de estudio, para los distintos periodos de retorno, se ha optado por un enfoque zonal o regional, haciendo uso de la publicación “*Máximas lluvias diarias en la España Peninsular*” (1.999) del Ministerio de Fomento.

El proceso seguido ha sido:

1. Obtención del valor medio de la precipitación diaria anual  $\bar{P}$  del coeficiente de variación  $C_v$ .
2. Estimación de la precipitación diaria máxima correspondiente a diferentes periodos de retorno, (10, 100, 500 años) a partir del valor de su media y su coeficiente de variación, asumiendo una distribución SQRT-ET<sub>max</sub>.

Para la determinación de la precipitación máxima diaria asociada a la zona de estudio, para la delimitación de DPH, denominado por en el presente estudio como 10m.

El proceso seguido ha sido:

1. Obtención el valor máximo de precipitación diaria de cada año, al menos los últimos 10 años.
2. Media de los valores máximos de precipitación diaria de cada año, en este caso, de los últimos 11 años.

AÑO	MAX LLUVIA DIARIA
2022	36,6
2021	27
2020	57,2
2019	91
2018	68,8
2017	41,8
2016	44,4
2015	56,2
2014	71,2
2013	57,2
2012	55,2
<b>MEDIA</b>	<b>55,15</b>

Valores de precipitación diaria máxima de cada año obtenidos de la Estación Meteorológica de Almuñécar.

### 2.4 CAUDALES DE DISEÑO POR EL MÉTODO RACIONAL.

Aplicaremos la expresión.

$$Q_T = \frac{I(T, t_r) \cdot C \cdot A \cdot K_T}{3,6}$$

Estos resultados, junto con los parámetros de la cuenca que llevan a su determinación, quedan reflejados en las tablas siguientes, para los diferentes casos.



NUM. CUENCA	SUPERFICIE (Ha)	SUPERFICIE (KM2)	CAUCE		DATOS CAUCE		Tc	Tc1,25	Tc0.1	l1/l0	Fa	KA	Kt	Pd Maxima dia (mm)	ld (mm)	Po	C. ESCORRENTÍA	CAUDAL (m3/s)	CAUDAL (l/s)
			LONGITUD (m)	LONGITUD (km)	Z MAX	Z MIN													
10 med	32,2345	0,322	1.477,04	1,477	192	3	0,596	0,524	0,950	10	13,409	1,000	1,036	55,15	30,8	19,970	C	0,6848	684,8466
100	32,2345	0,322	1.477,04	1,477	192	3	0,596	0,524	0,950	10	13,409	1,000	1,036	92,74	51,8	19,970	C	1,9785	1978,5492
500	32,2345	0,322	1.477,04	1,477	192	3	0,596	0,524	0,950	10	13,409	1,000	1,036	157,96	88,3	19,970	C	4,7200	4719,9647
			1.477,04	1,477	192	3	0,596	0,524	0,950	10	13,409	1,000	1,036	211,50	118,2	19,970	C	7,5757	7575,7441



ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO



## 2.5 ANÁLISIS DE RESULTADOS. DECISIÓN SOBRE CAUDALES

Como hemos podido ver, los caudales obtenidos para las avenidas, se corresponden con tiempos de concentración muy diferentes.

Para quedarnos del lado de seguridad, adoptaremos como valores de cálculo para el estudio hidráulico en este caso los máximos para cada periodo de retorno:

El resumen de los caudales obtenidos en cada circunstancia acaecida en cada cuenca y cauce considerados, se puede observar en la tabla siguiente:

AVENIDA DE LA MEDIA		AVENIDA 10 AÑOS	AVENIDA 100 AÑOS	AVENIDA 500 AÑOS PERIODO DE RETORNO
TABLA DE CAUDALES (m <sup>3</sup> /s)	DE LOS MÁXIMOS DE AL MENOS LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS	PERIODO DE RETORNO	PERIODO DE RETORNO	PERIODO DE RETORNO
CALLE BARRANQUILLO	0,685	1,979	4,720	7,576



### 3. ESTUDIO HIDRÁULICO

#### 3.1 INTRODUCCIÓN.

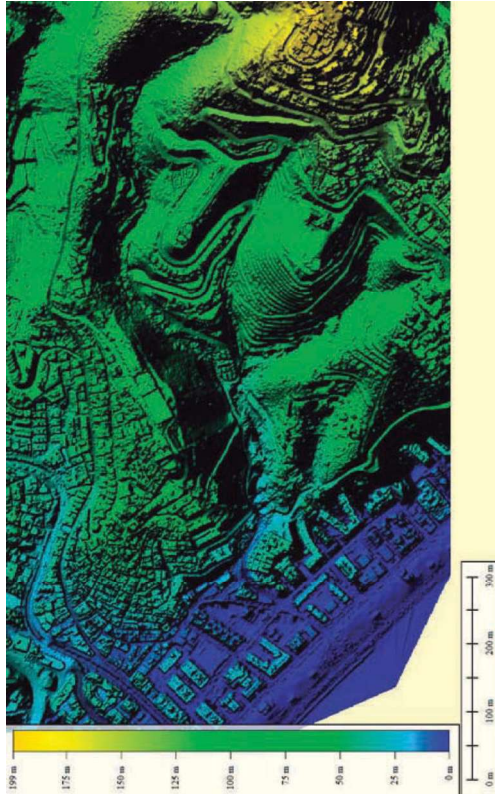
Para modelizar ambos estudios hidrológicos se ha optado por la construcción de un modelo bidimensional con el programa de simulación IBER, en el que se realiza el análisis en régimen no estacionario.

Se ha realizado dos simulaciones, una para el caudal correspondiente a la delimitación de la zona de DPH y otra para la avenida correspondiente al caudal de retomo de 500 años.

#### 3.2 TOPOGRAFÍA

La topografía utilizada para la modelización es el vuelo LIDAR. Ésta es de distribución libre, se puede descargar de la web del Instituto Geográfico Nacional. La densidad de puntos es de 0,5 puntos/m<sup>2</sup> en la primera cobertura y de 1 punto/m<sup>2</sup> en la segunda cobertura. La precisión altimétrica obtenida es menor a 20 cm. El año de realización del vuelo es del 2.015 a la actualidad .

Una vez obtenida la nube de puntos se ha ejecutado un filtro de refinado en el cual se han obviado los puntos que no correspondían al terreno u otros elementos apropiados para la modelización, y que pueden dar lugar a errores en la simulación, estos pueden ser árboles, edificios, etc. Asimismo, se han incluido las líneas de ruptura de elementos que pudieran interferir al flujo, como pueden ser los viales y estructuras laterales.



Modelo 3D

### **3.3 EL MODELO IBER**

El modelo Iber permite realizar la modelización bidimensional del flujo en lámina libre en aguas poco profundas. Iber consta de un módulo hidrodinámico que permite la simulación bidimensional de cauces (y en consecuencia posibilita la definición de zonas inundables, la delimitación de vías de intenso desagüe o en general la zonificación del Dominio Público Hidráulico), un módulo de turbulencia y un módulo de transporte sólido por arrastre de fondo y en suspensión para la cuantificación de procesos de erosión y sedimentación.

El módulo hidrodinámico resuelve las ecuaciones de aguas someras promediadas en profundidad, también conocidas como 2D Shallow Water Equations (2D-SWE) o ecuaciones de Saint Venant bidimensionales.

En la actualidad, los modelos numéricos basados en las ecuaciones de aguas someras bidimensionales son los más utilizados en estudios de dinámica fluvial y litoral, evaluación de zonas inundables, y cálculo de transporte de sedimentos y contaminantes.

Para modelizar las rambas se ha optado por la construcción de un modelo bidimensional con el programa de simulación IBER, en el que se realiza el análisis en régimen no estacionario.

### **3.4 MODELIZACIÓN HIDRÁULICA CON IBER**

Los pasos necesarios para la realización del cálculo son los siguientes:

1. Creación o importación de la geometría.
2. Asignación de las condiciones de contorno e iniciales.
3. Asignar los parámetros de entrada.
4. Opciones generales de cálculo.
5. Construcción de la malla de cálculo.
6. Introducción de las obras de paso.
7. Calcular.

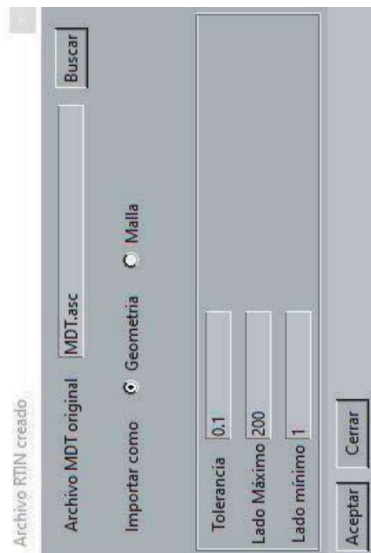
Los pasos enumerados quedan recogidos dentro del denominado pre-proceso.

#### **3.4.1 IMPORTACIÓN DE LA GEOMETRÍA**

Lo primero que se ha realizado es la definición de un ámbito de estudio. Esto se realiza atendiendo a la morfología del terreno, para que el agua no alcance nunca el límite de la geometría, y dando unas distancias a la entrada y salida lo suficientemente grandes para que, al alcanzar la inundación la zona de interés, las condiciones de borde no tengan influencia grande sobre la misma.

La geometría la generamos mediante la metodología del RTIN que consiste en dividir la superficie del terreno en triángulos rectángulos de diferentes tamaños. Estos triángulos son planos inclinados. A mayor número de triángulos mayor es la aproximación de la geometría con la topografía, pero mayor también es el tiempo de simulación.

Las opciones que hemos elegido para cada simulación son las siguientes:

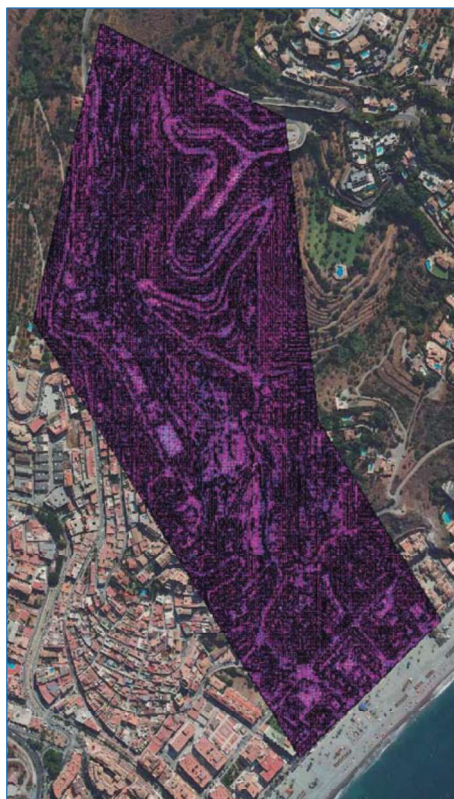


Tolerancia: Es la diferencia máxima que debe haber entre el MDE y la geometría que se va a generar. Entre 0.1 y 0.3, mayor precisión y menor precisión.

Lado máximo: La longitud máxima del triángulo más grande que puede haber en la geometría creada.

Lado mínimo: La longitud mínima que pueden tener los triángulos de la geometría.

El resultado de la importación de las superficies triangulares que se acaban de crear, y tras realizar el colapso de la geometría para eliminar la duplicidad de líneas en los lados anexos entre superficies vecinas, se puede ver en las siguientes imágenes:



Geometría generada y zoom a la zona de influencia

### 3.4.2 ASIGNACIÓN DE LAS CONDICIONES DE CONTORNO, CONDICIONES INICIALES Y OBRAS DE DRENAJE

#### Condiciones de contorno de entrada

Se ha asignado un caudal total a través de los caudales obtenidos en el estudio hidrológico para el periodo de retorno considerado (500 años). El régimen considerado es Crítico / Subcrítico.

Los límites exteriores por los que se han introducido los caudales circulantes son los siguientes:



Vista de la zona de entrada



**Condiciones de contorno de salida**

Condición de flujo Supercrítico/Crítico.



Vista de la zona de salida

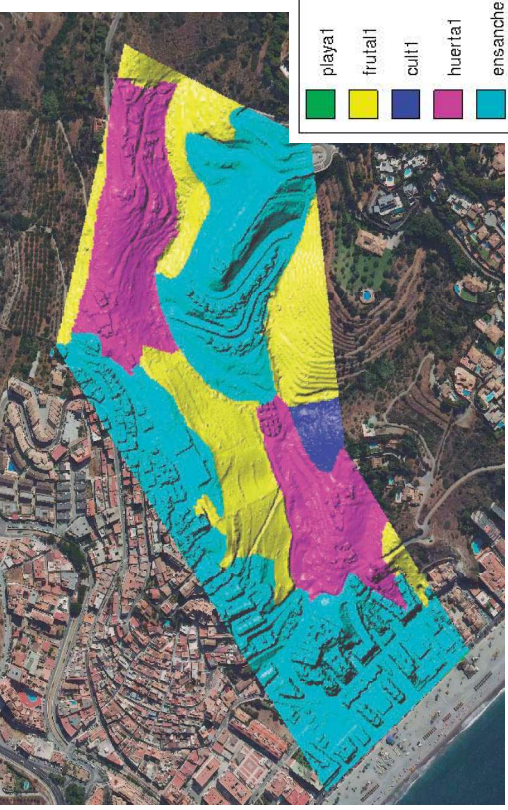
**Condiciones iniciales**

Se deben asignar a todo el dominio. En nuestro caso se ha asignado un calado de cero a toda la geometría, que se corresponde con el estado seco inicial.

**Obras de paso**

No existen obras de paso en el tramo de estudio.





Mapa de Manning

**3.4.3 ASIGNACIÓN DE LAS RUGOSIDADES (NÚMERO DE MANNING)**

Previo al comienzo de la simulación con IBER se ha generado una capa de usos del suelo mediante Sistemas de Información Geográfica, ortofotos de la zona y visitas sobre el terreno. Se ha realizado de esta forma al comprobar como en el mapa de usos del suelo SIOSE existían usos definidos incongruentes con la realidad existente y de una definición insuficiente.

Los usos considerados dentro de la zona de estudio son los siguientes:

TIPO SUELO	MANNING
playa1	0.025
frutal1	0.06
cult1	0.05
huerta1	0.04
ensanche1	0.10



### 3.4.4 GENERACIÓN DE LA MALLA DE CÁLCULO

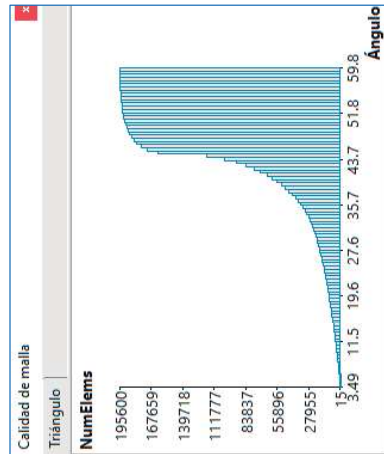
Los módulos de Iber trabajan sobre una malla de volúmenes finitos formada por elementos triangulares y/o cuadriláteros. La malla de cálculo es un elemento fundamental para conseguir buenos resultados. Iber dispone de multitud de maneras de obtener una buena malla de cálculo, y en función de las características del problema un tipo de malla será mejor que otro.

Iber puede trabajar tanto con elementos triangulares como con cuadriláteros, o con mallas mixtas de triángulos y cuadriláteros. Las mallas de cálculo pueden ser a su vez regulares o irregulares, así como estructuradas o no estructuradas.

Para este caso se ha creado una malla con un elemento en cada superficie, la malla resultante tiene un total de 195.600 elementos.



Malla generada



Ventana resultados cálculo del malleado



### 3.4.5 DATOS DE CÁLCULO

Los parámetros que controlamos son los siguientes:

- Parámetros de tiempo:
  - Instante inicial: Valor del instante de tiempo de inicio del cálculo.
  - Tiempo máximo de simulación: Valor del instante de tiempo final del cálculo.
  - Intervalo de resultados: Fija el incremento de tiempo entre instantes de escritura de resultados.

Datos

Parámetros de Tiempo | General | Resultados | Vía Intenso Desagüe | Cubiertas | Turbulencia

Simulación: Nueva

Instante Inicial [s]: 0

Tiempo máximo de simulación [s]: 4000

Intervalo de Resultados [s]: 10

Aceptar Cerrar

General:

- Número de procesadores.
- Esquema numérico: Se puede elegir entre esquemas numéricos de orden 1 ó 2 para realizar la discretización espacial.
- CFL: Implica que el valor máximo del paso de tiempo utilizado para la integración temporal de las ecuaciones está limitado por la siguiente relación:

$$\Delta t_{CFL} = CFL \frac{\Delta x}{U + \sqrt{g \cdot h}} \text{ con } CFL \leq 1$$

Siendo  $\Delta x$  el tamaño de la malla de cálculo,  $U$  la velocidad del agua,  $g$  la aceleración de la gravedad,  $h$  el calado y CFL un parámetro que debe ser inferior o igual a 1.

- Incremento de tiempo máximo: Incremento de cálculo para satisfacer la condición de Courant.
- Límite Seco – mojado: fija el umbral del calado a partir del cual se considera que un elemento está seco.
- Método de secado: hace referencia al algoritmo utilizado cuando un elemento para de tener un valor de calado superior al límite seco-mojado a un valor inferior.



Datos

General | Resultados | Via Intenso Desagüe | Cubiertas | Turbulencia

Esquema Numérico

Número de procesadores

CFL

Incremento de tiempo máximo [s]

Límite Seco-Mojado [m]

Método de Secado

Opciones generales

### 3.5 VISUALIZACIÓN DE RESULTADOS

Una vez finalizados los cálculos se accede al post-proceso para visualizar los resultados. Los resultados que se han considerado mostrar por estimarlos más relevantes para la finalidad del estudio son, para las avenidas de 10 media de máximas y 500 años:

- Calado.
- Velocidad.
- Caudal específico.
- Altura lámina agua.

Indicar que los resultados obtenidos se incluyen en el anexo de planos.



# APÉNDICE I

## CUENCA CALLE BARRANQUILLO

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO



- **LÍMITES Y CAUCES**





- **ALTURAS**





ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO

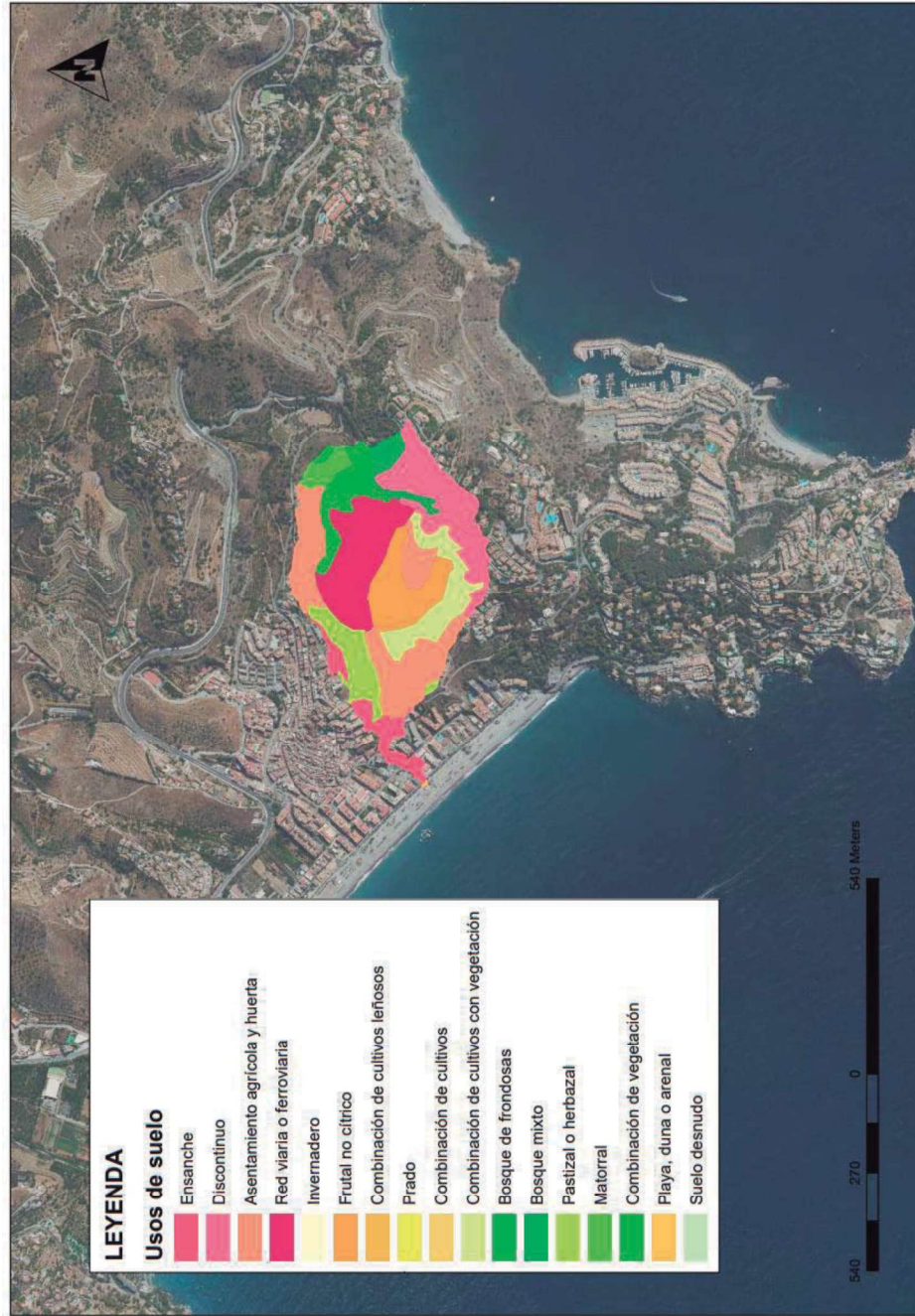


- **USOS DE SUELO**



ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO





ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANCO



## APÉNDICE II

### ESTUDIO HIDROLÓGICO

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO



- **PLANO DE CALADO MEDIA MAXIMAS 10 AÑOS**



ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO





ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO




• **PLANO DE VELOCIDAD MEDIA MÁXIMAS 10 AÑOS**

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO





ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANCO



• **PLANO DE CAUDAL ESPECÍFICO MEDIA MÁXIMAS  
10 AÑOS**

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO





ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANCO



DILIGENCIA. Como secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar, hago constar, que este documento ha sido aprobado inicialmente en JGL celebrada el 26/02/2026



• **PLANO DE ALTURA DEL AGUA MEDIA MÁXIMAS 10  
AÑOS**

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO





ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANCO



- **PLANO DE CALADO 500 AÑOS**

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO

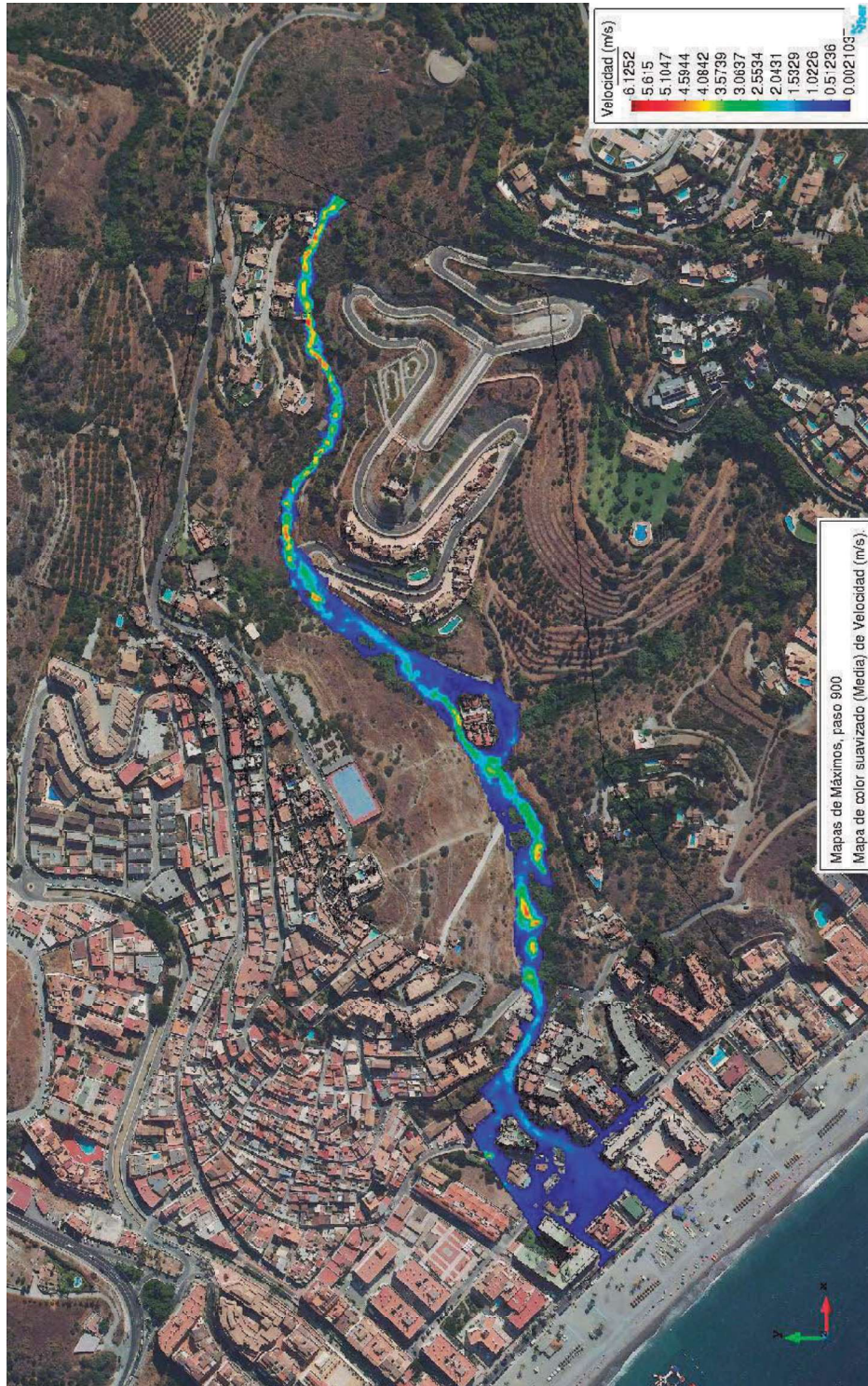




- **PLANO DE VELOCIDAD 500 AÑOS**

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO





• **PLANO DE CAUDAL ESPECÍFICO 500 AÑOS**

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO





DILIGENCIA. Como secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar, hago constar, que este documento ha sido aprobado inicialmente en JGL celebrada el 26/02/2026

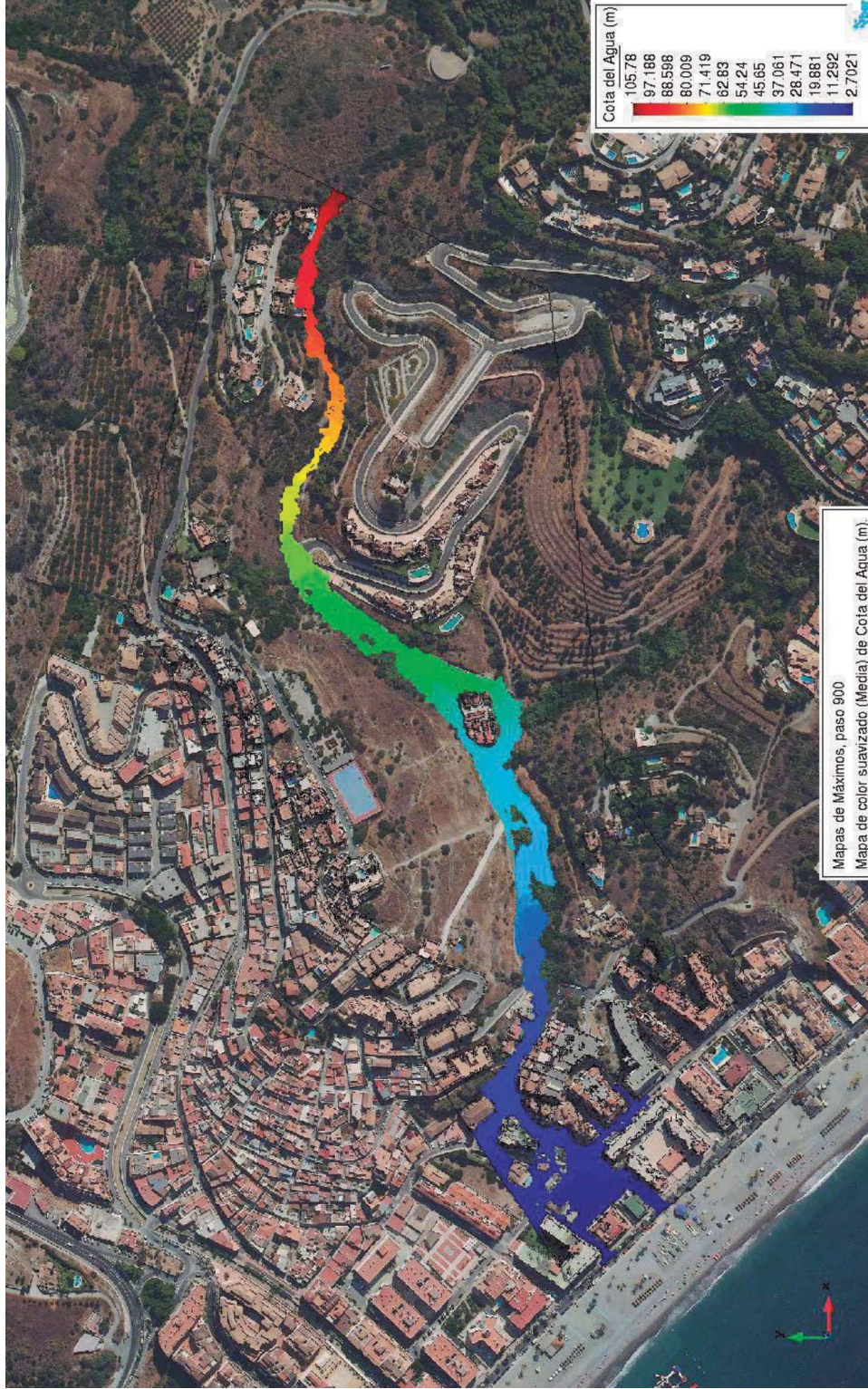
ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANCO




- **PLANO DE ALTURA DEL AGUA 500 AÑOS**

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO CALLE BARRANQUILLO





ESTUDIO DE ORDENACION PARA AMU EN P.P. LAS MARAVILLAS – LA HERRADURA - ALMUÑECAR:  
REDISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDAD ENTRE PARCELAS DE LA ZONA P.P. LAS MARAVILLAS. MEMORIA  
PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES S.L. y CUMBRE VISION S.L.

## RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE ORDENACIÓN PARA:

ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA DEL PGOU DE ALMUÑECAR MEDIANTE LA  
REDISTRIBUCION DE USOS Y EDIFICABILIDAD DENTRO DE UN AREA CONCRETA DEL  
PLAN PARCIAL LAS MARAVILLAS



**PROMOTORES:**  
ALTAMIRA PROPIEDADES S.L  
CUMBRE VISION S.L.

**REDACTOR:**  
Antonio Rodríguez Rufino - Arquitecto



## RESUMEN EJECUTIVO

(Art. 85.1 RG LISTA)

### 1. OBJETO DEL INSTRUMENTO

El presente Estudio de Ordenación tiene por objeto la delimitación y ordenación detallada de una Actuación de Mejora Urbana (AMU) en el ámbito del Plan Parcial “Las Maravillas”, en La Herradura, término municipal de Almuñécar.

La finalidad del instrumento es:

Ajustar la ordenación pormenorizada vigente.

Optimizar la implantación edificatoria.

Permitir una distribución más eficiente del aprovechamiento urbanístico ya reconocido.

Mejorar la funcionalidad parcelaria sin incremento del techo edificable.

No se modifica la ordenación estructural del municipio.

### 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito:

Se sitúa en suelo urbano consolidado.

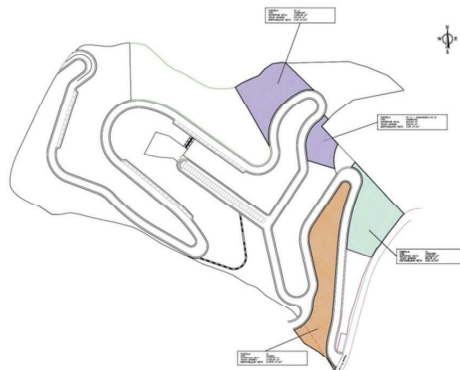
Se encuentra completamente urbanizado.

Dispone de redes de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico y acceso rodado.

Cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado (Plan Parcial Las Maravillas y sus modificaciones).

Superficie de las parcelas afectadas: 8.163,09 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima establecida: 4.564,92 m<sup>2</sup>t



### 3. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN AFECTADOS

El Estudio de Ordenación desarrolla determinaciones del planeamiento vigente y no altera:

Clasificación del suelo.

Sistemas generales.

Dotaciones públicas.

Aprovechamiento urbanístico global del ámbito.

Se limita a la ordenación detallada interna del sector.

### 4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PRINCIPALES

La propuesta:

Edificabilidad máxima establecida: 4.564,92 m<sup>2</sup>t

Redistribuye la ocupación dentro del ámbito.

Ajusta parámetros de implantación volumétrica.

Permite materializar el techo edificable en condiciones más eficientes.

No se produce:

Incremento de densidad global.

Incremento de población estructural.

Generación de nuevas cargas urbanísticas.

<b>ESTADO ACTUAL - SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL E.O. P.P. PAU SECTOR LAS MARAVILLAS - PUNTA DE LA MONA</b>			
ZONA O SUBPARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD GLOBAL	m2 DE TECHO EDIFICABLE
R1-A (residencial)	2.092,26 m2	45,00%	941,52 m2
R1-6 (parcela en proceso de segregación de R1-C)- (residencial)	833,90 m2	65,00%	542,04 m2
T1 (terciario)	2.203,50 m2	30,00%	661,05 m2
H1 (hotelero)	3.033,43 m2	79,79%	2.420,32 m2
<b>A.M.U. INICIAL</b>	<b>8.163,09 m2</b>	<b>55,92%</b>	<b>4.564,92 m2</b>



<b>ESTADO REFORMADO - SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD DEL E.O. P.P. PAU SECTOR LAS MARAVILLAS - PUNTA DE LA MONA</b>			
ZONA O SUBPARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD GLOBAL	m2 DE TECHO EDIFICABLE
R1-A ( <b>USO TERCIARIO</b> )	2.092,26 m2	31,60%	661,05 m2
R1-6 (parcela en proceso de segreg de R1-C) ( <b>USO RESIDENCIAL</b> )	833,90 m2	31,20%	260,16 m2
T1 ( <b>USO HOTELERO</b> )	2.203,50 m2	109,84%	2.420,32 m2
H1 ( <b>USO RESIDENCIAL</b> )	3.033,43 m2	40,33%	1.223,40 m2
<b>A.M.U. FINAL</b>	<b>8.163,09 m2</b>	<b>55,92%</b>	<b>4.564,92 m2</b>

## 5. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

La ordenación vigente presenta limitaciones que dificultan la correcta materialización del aprovechamiento permitido.

La propuesta:

Mejora la coherencia volumétrica.

Favorece la integración paisajística.

Optimiza la implantación tipológica.

Se adecua a las condiciones reales de la parcela.

Todo ello dentro del marco del planeamiento superior.

## 6. TRAMITACIÓN AMBIENTAL

El instrumento ha sido sometido a procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

En el expediente EAE/2527/2025, el órgano ambiental competente determinó:

La no sujeción a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

La incorporación de determinadas condiciones ambientales, que han sido integradas en el documento.

No se prevén afecciones significativas sobre el medio ambiente.



## 7. PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

El instrumento:

Es de iniciativa privada.

Será sometido a aprobación inicial municipal.

Se someterá a trámite de información pública.

Se solicitarán informes sectoriales preceptivos.

La participación ciudadana queda garantizada conforme a la normativa vigente.

## 8. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Del análisis económico efectuado resulta que:

La actuación no genera nuevas cargas para la Hacienda Municipal.

No requiere ejecución de infraestructuras públicas estructurales.

Genera ingresos municipales derivados de ICIO y tasas.

Produce ingresos recurrentes vía IBI.

Se concluye que la actuación es económicamente sostenible para el Ayuntamiento.

## 9. VIABILIDAD ECONÓMICA

La inversión privada estimada asciende aproximadamente a 3,2 millones de euros.

El valor de mercado estimado de la edificación resultante permite:

Margen razonable.

Equilibrio económico.

Ausencia de cargas desproporcionadas.

La actuación resulta económicamente viable en condiciones normales de mercado.



## 10. AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

No se modifican:

Dominio público.

Servidumbres estructurales.

Sistemas generales.

Infraestructuras supramunicipales.

El ámbito se integra en suelo urbano consolidado previamente desarrollado.

## 11. CONCLUSIÓN

El Estudio de Ordenación:

Cumple con lo dispuesto en la LISTA y su Reglamento.

No altera determinaciones estructurales.

No incrementa aprovechamiento urbanístico.

Es ambientalmente compatible.

Es económicamente sostenible.

Es viable técnica y financieramente.

En consecuencia, el instrumento reúne los requisitos exigidos en el artículo 85.1 del Reglamento General de la LISTA para su tramitación y aprobación.

Almuñécar, 13 de Febrero de 2026

