

AVANCE

# ESTUDIO DE ORDENACIÓN

## ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

### AMU "LAS PALOMAS"

LA HERRADURA - ALMUÑÉCAR



PROMOTOR

Excavaciones y Desmontes de Almúñecar S.L

TÉCNICO REDACTOR

José Luís Chica López

ICCP



## ÍNDICE

### Documento I: Memoria Informativa Justificativa.

1. Introducción.
2. Promotor e iniciativa.
3. Técnico Redactor.
4. Objeto y Descripción
  - 4.1. Objeto
  - 4.2. Descripción
5. Ámbito del Estudio de Ordenación.
  - 5.1. Descripción del Ámbito
  - 5.2. Afecciones Territoriales
6. Directrices para la Ordenación. Alternativas.
7. Criterios de Sostenibilidad.
8. Viabilidad Social y Económica
9. Propuesta de Ordenación:
  - 9.1. Uso global. Densidad. Edificabilidad.
  - 9.2. Sistemas generales.
    - 9.2.1. Estándar Sistemas Generales
    - 9.2.2. Incremento de Población
    - 9.2.3. Implementación Teórica de Sistemas Generales
    - 9.2.4. Dotaciones Locales
  - 9.3. Reserva para Vivienda Protegida
  - 9.4. Ordenación Propuesta.
  - 9.5. Otras consideraciones.
10. Bases Para la Ejecución
  - 10.1 Carácter Privado de la Iniciativa
  - 10.2 Modalidad de Gestión
  - 10.3 Esquema de las Redes de Infraestructuras y Servicios
  - 10.4 Plazos Estimados
  - 10.5 Estimación de Costes
11. Legislación Aplicable y Tramitación

### Documento II: Planos

- Plano 01- Situación
- Plano 02- Clasificación en PGOU vigente
- Plano 03- Delimitación Solar y Topográfico
- Plano 04- Alineaciones Oficiales
- Plano 05- Propuesta de Ordenación Planta General
- Plano 06- Propuesta de Parcelación Planta General
- Plano 07- Secciones Generales



## MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento se redacta como AVANCE del Estudio de Ordenación de la ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA(AMU) en suelos emplazados en ámbito de la conocida como “Urbanización Las Palomas” de la Herradura en el municipio de Almuñécar en la Provincia de Granada, tras la aprobación previa de la delimitación del ámbito de dicha actuación de mejora por el Ayuntamiento de Almuñécar.

Los terrenos, ya delimitados, que se proponen ordenar como AMU para llevar a cabo su transformación urbanística se encuentran urbanizados, tratándose de una bolsa de suelo urbano clasificada en PGOU vigente de Almuñécar (PGOU de 1987) como suelo urbano con calificación de Espacios Libres Privados, lo que ha provocado, al carecer de aprovechamiento urbanístico lucrativo tal calificación, que los terrenos se hayan mantenido sin desarrollar las previsiones de ejecución del planeamiento para adecuarse al uso pretendido.

Han sido varios los intentos por adecuar la clasificación de los terrenos de referencia a un uso y destino que haga viable económicamente el desarrollo de los mismos dentro del marco de la legalidad urbanística, sin que hasta la fecha haya sido posible fundamentalmente por lo complejo de las tramitaciones de innovación del planeamiento general que eran requeridas para tal fin.

El nuevo marco legal establecido por la vigente Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y su Reglamento de desarrollo, Reglamento 550/2022 de 29 de noviembre, permite en la actualidad llevar a cabo la delimitación de Actuaciones de Mejora Urbana (AMU), en suelos emplazados en el casco urbano cuya definición de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la citada Ley LISTA es:

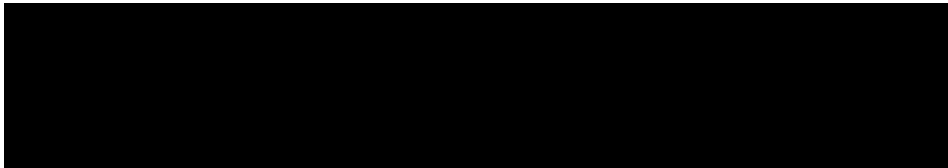
*“Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización”*



El presente documento propone y justifica la ordenación de una actuación de mejora urbana sobre la parcela urbana propiedad del promotor con el objeto de cambiar la calificación actual de espacios libres privados, de nula viabilidad económica, por la de uso residencial unifamiliar aislada, que es la preponderante y demandada en esta zona de ladera, incrementando el aprovechamiento urbanístico y la densidad de viviendas, estableciendo las bases y determinaciones necesarias para posibilitar la transformación urbanística de los terrenos manteniendo el equilibrio entre el interés público y el privado de forma que lo haga viable.

## 2. PROMOTOR E INICIATIVA.

El presente documento de AVANCE de ESTUDIO DE ORDENACIÓN de la Actuación de mejora Urbana (AMU) en la Herradura (Almuñécar), se redacta a iniciativa de la mercantil **Excavaciones y Desmontes de Almuñécar S.L.**, titular única de los terrenos delimitados como ámbito de la Actuación de Mejora y cuyos datos son los siguientes:



## 3. TÉCNICO REDACTOR

Se redacta el presente documento por D. José Luís Chica López, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, designado por Propietario de los terrenos, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley LISTA y concordante de aplicación (43,44 y 45 del RGLISTA) de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), todo ello, con la finalidad de fijar los términos de colaboración y procurar un eficaz desarrollo de la gestión urbanística.



## 4. OBJETO Y DESCRIPCIÓN.

### 4.1. OBJETO

Es Objeto del presente documento **definir la Ordenación del ámbito delimitado como Actuación de Mejora Urbana (AMU)** como actuación de transformación urbanística (ATU) en suelo urbano, de acuerdo con la definición establecida en la Ley LISTA, sobre terrenos de titularidad de la mercantil promotora de la actuación, ubicados en la conocida como “Urbanización Las Palomas” de la Herradura en Almuñécar, que cuyo ámbito ha sido previamente delimitado, con el objetivo de hacer viable la transformación urbanística de tales terrenos que han permanecido como solares sin uso durante años.

El presente documento propone y justifica la ordenación, tras la delimitación del ámbito de la actuación de mejora urbana, de la parcela urbana propiedad del promotor con el objeto de cambiar la calificación actual de espacios libres privados, de nula viabilidad económica, por la de uso residencial unifamiliar aislada, que es la preponderante y demandada en esta zona de ladera, incrementando el aprovechamiento urbanístico y la densidad de viviendas, estableciendo las bases y determinaciones necesarias para posibilitar la transformación urbanística de los terrenos manteniendo el equilibrio entre el interés público y el privado de forma que lo haga viable.

### 4.2 DESCRIPCIÓN

La propuesta consiste en la Ordenación del ámbito definido como Actuación de Transformación Urbanística (ATU) en suelo urbano coincidente con la parcela titularidad de la mercantil proponente en la zona de la ladera de la urbanización conocida como Las Palomas. Se trata de una parcela de suelo urbano que a continuación se describirá, que se encuentra urbanizada, estando rodeada por viarios públicos dotados con la infraestructura necesaria para atender los servicios urbanos básicos del ámbito.

Los terrenos han permanecido baldíos durante décadas debido fundamentalmente a la calificación urbanística con la que cuentan asignada por el PGOU 87 del Almuñécar como espacios libres privados sin asignación de edificabilidad o aprovechamiento urbanístico necesario para hacer viable su desarrollo.



Analizando el entorno en el que se inserta la parcela, sus características físicas y las posibles demandas en dicha zona y buscando obviamente la viabilidad de la transformación urbanística, se ha llegado a la conclusión que la mejor opción es la de llevar a cabo una actuación de mejora urbana (AMU) en la que mediante el correspondiente estudio de ordenación se modifique el uso vigente por el residencial en ladera en tipología unifamiliar aislada de baja densidad asemejándose a las condiciones de entorno tomando los parámetros de dicho entorno como zona homogénea.

La presente propuesta de ordenación de una ATU en suelo urbano, que se desarrollará más detalladamente tras la preceptiva evaluación ambiental, siendo éste documento una AVANCE de dicho estudio, justifica la modalidad de Actuación de Mejora Urbana (AMU) al cumplirse las premisas establecidas para esta figura de ATU en suelo urbano por la legislación vigente, LEY LISTA y RG LISTA, al no considerarse necesaria la reforma o renovación de la urbanización existente para la implantación del nuevo uso residencial y el incremento de edificabilidad y aprovechamiento urbanístico, sin perjuicio de las mejoras en las dotaciones de infraestructura que sean necesarias.

Artículo 27 Lista:

*“Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización”*

La propuesta que se plantea es desarrollar un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas en baja densidad, aplicando la densidad media al ámbito delimitado extraída del entorno en el que se inserta la actuación y que está en aproximadamente 10viviendas/hectárea, que se ordenarán de forma que adecuen al entorno en el que se sitúan y sean capaces de generar una mejora de espacios para la colectividad.

En cuanto a dotación de equipamientos locales y sistemas generales, se deberá justificar el cumplimiento de tales cesiones conforme a lo establecido en las determinaciones legales de aplicación establecidas en el artículo 82.5 del RG Lista:



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

En el presente caso se entiende recomendable la integración en la ordenación del ámbito de un espacio libre de carácter público que de servicio al ámbito y su entorno inmediato, completando a su vez el sistema general de espacios libres del municipio.

El estudio de ordenación completará este avance y establecerá la ordenación detallada del ámbito concretando la ordenación de este espacio.

El presente Avance propone la ordenación conforme a los análisis y estudios de alternativas previos y que en síntesis consiste en generar una zona residencial de baja densidad en tipología de viviendas unifamiliares aisladas vertebradas en torno al vial público existente y un vial secundario de carácter privado en su interior y generación de una zona verde pública al sur de la actuación para mejora de las dotaciones locales y generales.



## 5. AMBITO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

### 5.1. Descripción del ámbito

El ámbito coincide con el delimitado como Actuación de Mejora Urbana y que es coincidente con la parcela catastral titularidad de la mercantil promotora de la iniciativa, Excavaciones y Desmontes de Almuñécar S.L.

La parcela Catastral es la identificada con la siguiente referencia :  
2262005VF3626C0000XJ

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL GENERAL LAS PALOMAS Suelo  
18697 ALMUÑECAR [GRANADA]  
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**



## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

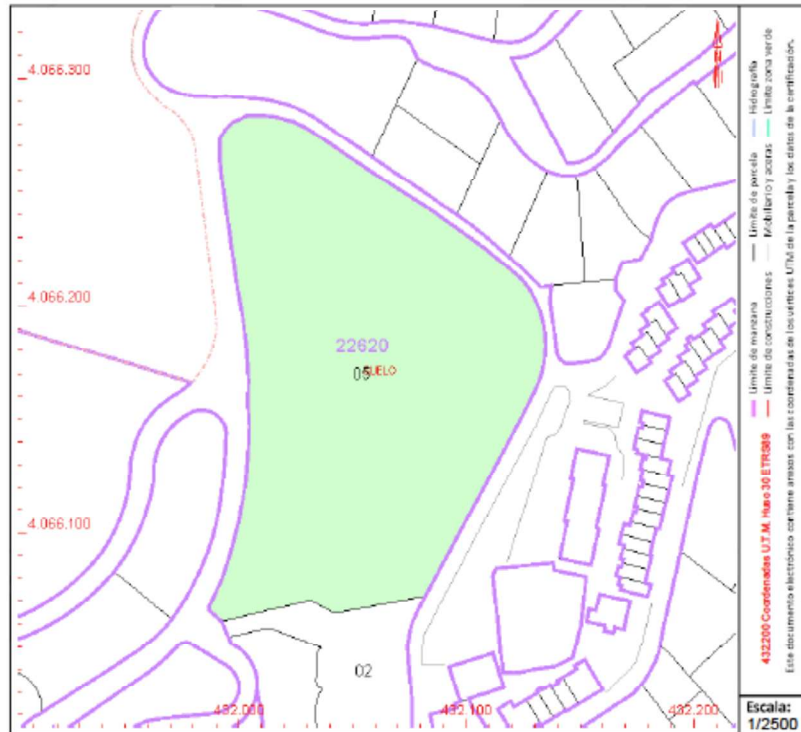
Referencia catastral: 2262005VF3626C0000XJ

### PARCELA

Superficie gráfica: 21.880 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:

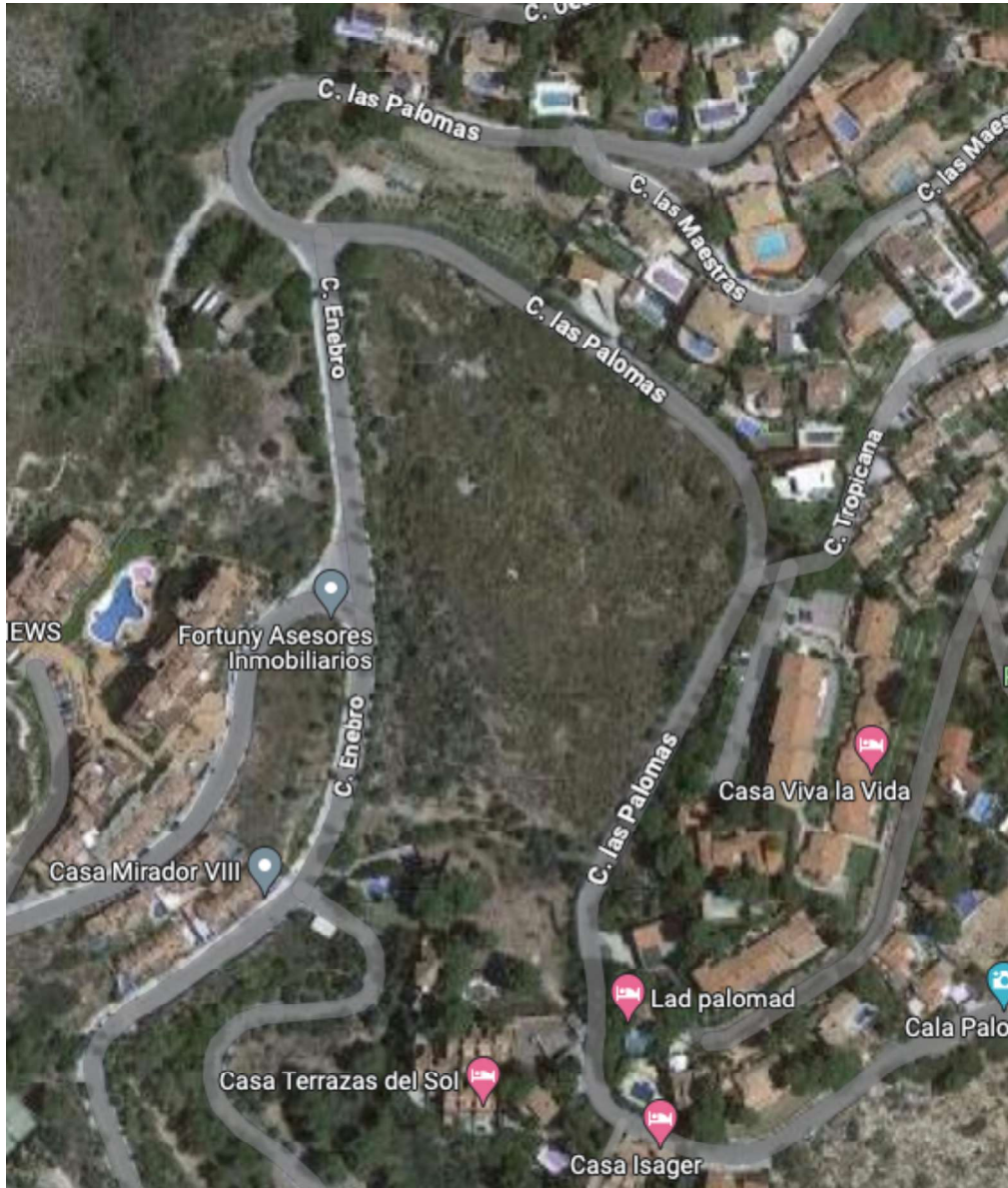


Como puede observarse se trata de una parcela sin edificar emplazada en suelo urbano ya consolidado por la urbanización y edificación.

Se trata de un vacío urbano de 21.860m<sup>2</sup> de superficie según el registro catastral y según medición real cuenta con una superficie de 21.341,37m<sup>2</sup>.

La parcela queda delimitada por vial público ya urbanizado en los linderos Oeste (Calle Enebro), Norte (Calle Las Palomas) y Este (Calle las Palomas). Y parcelas privadas residenciales al Sur.





Topográficamente la parcela se encuentra en desnivel siguiendo las curvas de la ladera como el resto de parcelas sobre las que se desarrolla la urbanización Las Palomas en la que se inserta, teniendo acceso directo desde la carretera nacional 340.

Se trata de un vacío en la trama urbana sin ejecutar como consecuencia de la nula viabilidad económica dado el uso prácticamente no lucrativo de espacios libres privados con el que se encuentra calificado en el PGOU de Almuñécar vigente.



Se define un ámbito continuo coincidente con la parcela entendiendo que no es necesario incorporar otros terrenos al ámbito para la consecución de los objetivos propuestos para la Actuación de Mejora Urbana AMU, considerando que carece de interés vincular suelos de sistemas generales que no se prevén necesarios para los usos y tipología residenciales unifamiliares en ladera que se dan en el entorno.

## 5.2. Afecciones Territoriales

Como se ha expuesto el ámbito del Estudio de Ordenación es el coincidente con parcela catastral incluida en suelo urbano consolidado por la urbanización en PGOU de Almuñécar vigente en la zona o anejo de Las Palomas.

De acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación de la Costa Tropical, se trata de un solar incluido en la trama urbana sobre el que no existen afecciones territoriales.

El solar se encuentra incluido dentro de la Zona de la Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo Terrestre, al estar encuadrada dentro de la franja de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, no existiendo limitación por este motivo que afecte a las determinaciones de ordenación detallada que se proponen en el presente Avance de Estudio de Ordenación, sin perjuicio de las consideraciones que hayan de ser tenidas en cuenta con carácter previo a la aprobación del estudio de ordenación derivadas de los preceptivos informes sectoriales.

## 6. DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS.

Establece el artículo 44 del RG Lista que en la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística se ha de justificar el ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78.

Se trata de delimitar un ATU en un suelo urbano de un PGOU, como el de Almuñécar, que no se encuentra adaptado a Ley LISTA, ni cuenta con unidad de ejecución delimitada -lo que sería un antiguo suelo urbano no consolidado en terminología LOUA.



Al tratarse de un planeamiento cuya aprobación definitiva es anterior a la entrada en vigor, debe aplicarse la “Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes.” de la mencionada LISTA, en particular lo determinado en el punto 3 de esta disposición transitoria segunda, donde se señala que “(...) Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano, aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.” Por tanto, con el PGOU-87 de Almuñécar vigente es factible delimitar un ATU en suelo urbano del mismo siempre que se de cumplimiento a las determinaciones legales establecidas por la Ley Lista Y su Reglamento General.

El artículo 24 de la LISTA señala que las ATU en suelo urbano tienen como objeto la realización de actuaciones de mejora urbana y de reforma interior. **Sería un caso de mejora urbana.**

El artículo 25.1 de la LISTA señala que se pueden delimitar ATU en suelo urbano, conforme a las determinaciones establecidas en el POU, por instrumentos de ordenación detallada, que en el caso de un AMU sería un **Estudio de Ordenación.**

El artículo 27 de la LISTA regula las ATU que son AMU. En su punto 1 se señala el objeto:

aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización. Es sustancial esto último, debiendo justificarse que no hay necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

La urbanización existente es suficiente para el objeto de la mejora urbana pretendida, si bien se requerirá de actuaciones de mejora en dicha urbanización existente con incorporación de dotaciones y servicios derivados de la demanda de la nueva población inducida por el aumento de densidad de población, tal y como se justifica en el presente documento.

El artículo 27 señala que “Deberán estar debidamente justificadas y en la mejora de la ciudad existente.”



En este sentido se propone como mejora de la ciudad consolidada **eliminar el vacío urbano** que ha generado la no ejecución de las previsiones del planeamiento precedente, continuando con la ordenación predominante en la zona de forma integrada consolidando esta zona de desarrollo residencial en ladera y la **generación de un espacio libre público para mejora de las dotaciones de los residentes en la zona.**

Analizadas las opciones para la transformación de este vacío en la trama de la ciudad se han planteado tres alternativas:

1. Mantener las previsiones del PGOU vigente destinando los suelos a Usos de Espacios Libres Privados, incluso pudiendo incorporar algún tipo de equipamiento comunitario.
2. Establecer una ordenación que continúe la trama urbana predominante con uso residencial unifamiliar en ladera de baja densidad de idénticos parámetros urbanísticos para lograr la integración generando una nueva zona verde al sur sin necesidad de reurbanizar.



Alternativa 2



3. Establecer una ordenación que continúe con la trama urbana predominante con uso residencial unifamiliar en ladera de baja densidad de idénticos parámetros urbanísticos con apertura de nuevo viario de conexión, equipamiento y pequeña zona verde.



Alternativa 3

**La alternativa 1** es evidente que carece de viabilidad económica para ser desarrollada por la iniciativa privada, por lo que lo más probable es que se mantuviera sin desarrollar quedando como vacío en la trama urbana sin mayor aportación al interés general.

**La alternativa 3**, es la más viable económicamente para el promotor, ya que consigue un mayor número de viviendas (dentro de la densidad de la zona).

La necesidad de ejecutar nuevo viario de conexión interior para dar acceso a las parcelas genera la necesidad de considerar una reurbanización del ámbito lo que



cuestiona su tramitación como Actuación de Mejora en suelo Urbano (AMU) ya que se trataría más bien de un área de reforma a analizar con un Plan Especial.

De otro lado, esta ordenación reduce la superficie de la zona verde por aumento de viario y parcelas residenciales y equipamiento.

**La alternativa 2**, es la opción planteada en esta propuesta de ordenación ya que es la que resulta más viable y acorde con las demandas y estrategias de desarrollo urbanístico y turístico de la zona.

Permite el desarrollo del ámbito, la eliminación de ese perpetuo vacío urbano en la trama urbana consolidada con una ordenación acorde con el entorno y logrará la implantación de espacios libres con un correcto dimensionado para la zona, además de generar plusvalías para la colectividad tanto con las cesiones para espacios libres como con la correspondiente cesión al municipio del 10% del aprovechamiento medio, o en su caso el equivalente económico de dicho aprovechamiento. Además no requiere de reurbanización del ámbito, manteniendo la consideración de Actuación de Mejora urbana en suelo urbano.

Por tanto puede afirmarse que la propuesta genera beneficios reales para la ordenación de la ciudad consolidada sobre la que se actúa ya que las dotaciones públicas por cesión aumentarían la calidad urbana de la zona con la actuación que se propone sobre parcelas urbanas actualmente infrautilizadas.

La propuesta de actuación urbanística que se propone se ajusta a las directrices señaladas en la Lista y su Reglamento General, y concretamente en lo concerniente a las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, definidas en el artículo 76.1 del mencionado Reglamento General de la LISTA, lográndose una mejora con la actuación en la línea de mitigación del efecto “isla de calor urbano” mejorando los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético, mediante la implantación de una gran zona verde pública que actuará como pulmón de la zona mejorando las condiciones actuales. Esta zona verde se resolverá formalmente de forma que cumpla con las directrices fijadas para la mejora de la calidad urbana, y en especial dando cumplimiento a los criterios de aplicación definidos en la “Guía Básica para integrar los objetivos de desarrollo sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía. 2024” publicada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.



En cuanto a las directrices de ordenación urbanística detallada definidas en el punto 2º del artículo 78.2.a) del Reglamento General Lista, "*Directrices generales de actuación en cada zona de suelo urbano*" definidas para el establecimiento de criterios a considerar en la ordenación del suelo urbano, nos encontramos que el presente caso tendría ajuste en lo establecido en el apartado ii) *Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes.*" Y es que el vacío actual en la malla urbana que no aporta nada a la estructura en su estado, tiene el potencial de que cambiando al uso de forma integrada con el entorno con un incremento de intensidad edificatoria, ajustado igualmente a la media de la zona, puede lograr una importante mejora en las dotaciones y calidad de los espacios públicos con incidencia positiva en el interés general.

Es una alternativa más equilibrada que la opción 3 generando beneficio para la colectividad en una actuación viable económicamente para el promotor.

Como quiera que el instrumento de ordenación detallada no puede contradecir determinaciones del instrumento de rango superior, en este caso PGOU-87 de Almuñécar -ver punto 4 del artículo 27 de la LISTA-, se ajustan las densidades de viviendas y edificabilidades a las globales de la zona en donde se enmarca la delimitación.

En este sentido, se ha analizado la zona determinándose que la densidad media está en torno a las 10 viv/ha y la edificabilidad media en torno a 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El artículo 69 de la LISTA, en su punto 1, regula los Estudios de Ordenación (EO) como instrumentos de ordenación que tienen como objeto la delimitación de un ATU que sea AMU en suelo urbano, así como su ordenación detallada y su programación.

Se requiere la delimitación mediante EO al tratarse de un área de mejora urbana que no está previamente delimitada en un POU, al ser el PGOU-87 de Almuñécar un



instrumento de planeamiento general anterior a la LISTA, como se señala en el punto 2 del artículo 43 del Reglamento General (RG) vigente de la LISTA.

Por tanto, se emplea el EO para la delimitación de una actuación de mejora en suelo urbano que no requiere reforma o renovación de la urbanización existente, así como para fijar su ordenación detallada y programar su ejecución.

Cabe reseñar que la delimitación del ámbito como actuación de mejora urbana ha sido tramitada y aprobada por el Ayuntamiento de Almuñécar, siguiendo dicha delimitación la tramitación establecida en el artículo 45 del RG de la LISTA, realizada a propuesta de los privados interesados.

En conclusión:

1. Es posible delimitar un ATU en suelo urbano en planeamientos generales anteriores a la LISTA, incluso si no las contemplaban previamente en los mismos. Es imprescindible en el caso de un AMU que se justifiquen de manera rigurosa y objetivable la mejora urbana que supone la ATU para la ciudad.
2. La delimitación se realiza a través del propio EO, que es el instrumento de ordenación detallada que fija la LISTA. Esta delimitación supone la definición de un ámbito o área homogénea que debe justificar su coherencia en cuanto al objetivo de mejora urbana que se persigue.
3. Se requiere preceptivamente la elaboración de una Avance como documento preparatorio del instrumento de ordenación urbanística -con el contenido y objetivos fijados en el RG de la LISTA para un Avance-, que será el borrador imprescindible para el inicio del procedimiento ambiental, que al tratarse de una evaluación ambiental estratégica simplificada, debe ir acompañado del correspondiente DAE. El Avance debe ser objeto de consulta pública conforme se determina en el RG de la LISTA.
4. Tras la recepción del IAE correspondiente del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada y la consideración, en su caso, de las sugerencias presentadas durante la consulta pública del documento de Avance,



deberá elaborarse el instrumento urbanístico de EO para su aprobación por el Ayuntamiento, considerando las determinaciones y documentación que para el mismo se fijan en la LISTA y su RG.

## 7. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

Establece el artículo 44 del RG Lista que en la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística se ha de justificar el ajuste a los criterios establecidos de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83 de dicho Reglamento.

A continuación, se justifica el cumplimiento de los criterios aplicables al presente caso de propuesta de delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano AMU y que deberán ser tenidos en cuenta en la redacción del estudio de ordenación.

En cualquier caso, el Estudio de Ordenación a tramitar en el ámbito delimitado deberá considerar los criterios que fuesen en este caso de aplicación de la denominada *“Guía Básica para integrar los objetivos de desarrollo sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía. 2024”* publicada por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística.

*1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en esta Sección. La ordenación urbanística*



*tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.*

*2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices: a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.*

**La presente propuesta de actuación de Mejora Urbana se alinea con este objetivo, proponiendo la consolidación del suelo urbano existente culminando la trama urbana.**

*b) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la Ley, su viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano. c) Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43, 44 y 50, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad.*

*d) En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.*

**La propuesta integrará el espacio libre manteniendo el carácter natural de parte de los espacios preexistentes.**

*e) Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.*



4. . De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices: a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior. b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

**La presente propuesta se alinea con las anteriores directrices, completándose la malla urbana, consolidando y mejorando la ciudad consolidada con actuaciones de mejora urbana, que introduce diversos usos logrando la diversidad funcional y mejorando las dotaciones y distancias entre espacios libres.**

5. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá: a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos. c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de ésta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada. 5. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las



*necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán: a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección. b) La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande.*

*Artículo 80. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.*

El estudio de ordenación que se redacte y los instrumentos que de éste se deriven (proyecto de urbanización de los espacios libres) deberán justificar las determinaciones que sean de aplicación:

*1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:*

*a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.*

*b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.*

*c) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).*



d) Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.

e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:

a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.

d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

Artículo 81. Criterios de ordenación de las dotaciones.

De conformidad con el artículo 61 de la Ley los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes directrices en la implantación de dotaciones:

a) Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos o similares) complementarias del uso principal.

**El Estudio de Ordenación concretará la ordenación detallada dando cumplimiento a las anteriores directrices.**



*Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales.*

**Se justifica en el apartado 9.2**

*Artículo 83. Reserva de vivienda protegida.*

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

**Se justifica en el apartado 9.3 la innecesaridad de la reserva de vivienda protegida en el ámbito propuesto.**

## **8. VIABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA**

La viabilidad social se justifica con la puesta en valor de unos suelos que han permanecido baldíos durante muchos suponiendo un vacío en la trama urbana que “afea” y contamina física y visualmente el entorno, tratándose de un lugar de características singulares por su ubicación en ladera en la cornisa costera, siendo sin duda uno de los lugares más emblemáticos de la costa tropical destinados al uso residencial turístico de alto poder adquisitivo, indiscutible motor económico y social de vital importancia para la costa tropical de Granada.

En este sentido, conviene apuntar que el objetivo de la actuación es de generar un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas destinadas a ese público de alto poder adquisitivo al que desde hace años se quiere atraer a la costa para contribuir al cambio en el modelo turístico, apostando no sólo por el sol y playa sino por estancias permanentes de visitantes de alto poder que generen riqueza en la zona.

La transformación urbanística del ámbito por medio de la presente iniciativa permitirá colmatar y consolidar la trama urbana con usos coherentes con el entorno posibilitando la implantación de **espacios públicos** y la **participación**



**pública en las plusvalías generadas por la operación**, lo que repercutirá en otras actuaciones de interés social para el municipio.

Desde el punto de vista económico no cabe duda que esta propuesta se justifica viable y de ahí el impulso en la iniciativa privada por llevarlo a cabo.

En el apartado 10 se analizan los costes de urbanización que habrá de afrontar el promotor junto con las cesiones de aprovechamiento y las posibles sustituciones en metálico de estas, que se ven niveladas con la venta de las parcelas resultantes o incluso con la venta de las viviendas una vez construidas.

Análisis de viabilidad económica:

|                   | Gastos        |                   | Ingresos      | Balance            |
|-------------------|---------------|-------------------|---------------|--------------------|
| Urbanización      | 1.279.900€    | Venta<br>Parcelas | 3.521.325,50€ |                    |
| Gestión           | 255.980€      |                   |               |                    |
| Valor Suelo Bruto | 960.361,65€   |                   |               |                    |
| Sustitución 10%   | 352.132€      |                   |               |                    |
| total             | 2.848.373,85€ |                   | 3.521.325,50€ | <b>672.951,65€</b> |
|                   |               |                   |               |                    |

Urbanización: Determinada en apartado 10.

Gastos de Gestión: Estimación que Incluye todos los gastos necesarios hasta la culminación y entrega de la urbanización:

Técnicos, Aranceles, Tasas...

Se ha considerado un 20% de los costes de Urbanización.

Valor Suelo: Se ha estimado valor medio de la zona para terrenos similares en 45€/m2.

Sustitución 10% Municipal: Dada la tipología de viviendas unifamiliares que no se consideran adecuadas para los fines del Patrimonio Municipal de Suelo, se prevé que la cesión será sustituida por su equivalente económico.

Considerando la edificabilidad máxima de 6402,41m2 y un valor de repercusión medio en la zona de 550€/m2 se estima la sustitución del 10% en 352.132€

No obstante se advierte de que esta estimación no es vinculante siendo el valor de aplicación el que resulte de la valoración municipal en el momento de acordar de formalizar la sustitución de la cesión conforme a las reglas legales de valoración.



Venta Parcelas: Considerando la edificabilidad máxima de 6402,41m<sup>2</sup> y un valor de repercusión medio en la zona de 550€/m<sup>2</sup> se el valor de venta de las parcelas resultantes en 3.521.325,50€

El balance resultante es de un beneficio de un 23,62% sin tener en cuenta los costes financieros.

Debe destacarse que la viabilidad y solvencia económica se apoya también en el hecho de que el titular de los terrenos es agente promotor y constructor de experiencia y solvencia contractada.

Lo que está claro que la situación actual de los terrenos resulta del todo inviable al carecer de aprovechamiento lucrativo que impulse la transformación.



## 9. ORDENACIÓN PROPUESTA

Partiendo de las directrices fijadas en la propuesta previa de delimitación aprobada, se concretan en el presente avance los principales parámetros de ordenación propuestos.

### 9.1 Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad

#### USO PROPUESTO: Residencial Unifamiliar Aislado

Se propone asignar el uso mayoritario consolidado en el resto de parcelas que configuran el entorno en el que se inserta el ámbito propuesto, que es el de residencial unifamiliar aislado.

La superficie ocupada por el uso residencial sería de un máximo del 65% del ámbito, destinándose el 35% de la superficie a espacios libre públicos.

#### DENSIDAD MÁXIMA: 10VIV/ha.

Esta es la densidad media obtenida del análisis del entorno en el que se inserta el ámbito propuesto.

Considerando la superficie del ámbito (21.341,37m<sup>2</sup>) el número máximo de viviendas puede ser de 21.

En la presente propuesta de Avance de Ordenación se contemplan 19 parcelas.

#### EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

En la Propuesta de Delimitación previa se fijó como edificabilidad máxima para el ámbito la de 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que representa un máximo de 6.402,41m<sup>2</sup> al repercutir dicho coeficiente por la totalidad del ámbito cuya superficie es de 21.341,37m<sup>2</sup>.

Del análisis de la zona se obtiene una edificabilidad media global de 0,3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, teniendo en cuenta que no se computan las superficies que quedan bajo rasante teórica aunque en muchos casos se trata de volúmenes parcialmente visibles debido a la singularidad de las rasantes por la fuerte pendiente de la posición en ladera.



Considerando la superficie del ámbito (21.341,37m<sup>2</sup>) la edificabilidad máxima sería de 6.402,41m<sup>2</sup> lo que repercutido por el número máximo de viviendas (21) resultan unos 305m<sup>2</sup> de edificabilidad media por vivienda.

No obstante, considerando la ordenación propuesta y los parámetros de ordenación detallada, conforme a la ordenanza unifamiliar extensiva que se propone, la edificabilidad máxima neta a aplicar por parcela será la que resulte de dividir la edificabilidad máxima global propuesta para el ámbito (6.402,41m<sup>2</sup>) entre la superficie neta de parcelas resultantes de la ordenación que resulte del Estudio de Ordenación, siendo de forma orientativa en el presente avance de 0,55m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta considerando la superficie neta de parcela resultante de la ordenación propuesta en el presente Avance.

## 9.2 Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación.

Se ha definido un ámbito continuo coincidente con la parcela titularidad de la mercantil promotora entendiendo que no es necesario incorporar otros terrenos exteriores al ámbito para la consecución de los objetivos propuestos para la Actuación de Mejora Urbana AMU. Los suelos necesarios para justificar el incremento del sistema general de espacios libres como consecuencia del aumento de la población inducido con la propuesta de Actuación de Mejora Urbana, se localizan dentro del ámbito delimitado, siendo parte de las cesiones a espacios libres que se propone, como se recoge en la propuesta de ordenación adjunta y será convenientemente desarrollada y formalizada en el correspondiente Estudio de Ordenación.

### 9.2.1 Estándar Sistemas Generales Aplicable

Atendiendo a las obligaciones establecidas por la legislación en cuanto a las dotaciones de sistema generales necesarias implementar por aumento de la población prevista en las actuaciones de transformación urbanística y en particular lo establecido en el artículo 82.3 del RG Lista,



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

- a) 5 m<sup>2</sup> por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.*
- b) 7 m<sup>2</sup> por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.*
- c) 10 m<sup>2</sup> por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes.*

*.../....*

Considerando que el municipio de Almuñécar se encontraría en la horquilla de población de la opción b) correspondería un estándar mínimo de 7m<sup>2</sup>/habitante de sistemas generales.

Pero considerando que la determinación legal fija este valor como mínimo pero también establece que al menos se ha de mantener el estándar de Sistemas Generales Existente en el municipio, habrá de comprobarse y justificarse dicho parámetro establecido o alcanzado en el municipio de Almuñécar.

Consultado al servicio de urbanismo del Ayuntamiento de Almuñécar nos trasladan que el estándar de sistemas generales alcanzado y vigente en la actualidad es de 7,65m<sup>2</sup>/habitante, lo que resulta ligeramente superior al mínimo que correspondería de acuerdo con el precepto del RG Ley Lista de 7m<sup>2</sup>/habitante.

**ESTANDAR APLICABLE SISTEMAS GENERALES: 7,65m<sup>2</sup>/habitante**

#### **9.2.2 Incremento de Población**

Para la determinación del incremento necesario de dotaciones y sistemas generales necesitamos determinar el estándar aplicable y el valor del incremento de población inducido por la actuación urbanística pretendida, en este caso la Actuación de Mejora.



Para la determinación del incremento de población inducido por la actuación, aplicaremos el estándar de 2,4 habitantes/vivienda determinado por las instrucciones de la dirección general de urbanismo de la Junta de Andalucía. No obstante, el presente cálculo ha de entenderse como un avance o aproximación debiendo el correspondiente Estudio de Ordenación determinar el parámetro que estuviera vigente en su momento.

Número de Viviendas Máximas:  $2,1 \text{ ha} \times 10 \text{ viv/ha} = \mathbf{21 \text{ viviendas.}}$

Incremento de Población:  $21 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ habitantes/vivienda} = \mathbf{50,4 \text{ habitantes}}$

### 9.2.3. Implementación teórica de Sistemas Generales

Aplicando los valores anteriores, la superficie a considerar para nuevos sistemas generales ascendería a :

$50,4 \text{ habitantes} \times 7,65 \text{ m}^2/\text{habitante} = \mathbf{385,56 \text{ m}^2 \text{ de Sistemas Generales}}$

El Estudio de Ordenación concretará la localización de esta cesión en el ámbito, proponiéndose ahora en el Avance que el Sistema General se defina como Espacio Libre.

En este sentido conviene tener en cuenta que el RG Lista establece en su artículo 82.7.b)

*“En cualquier caso, la superficie mínima de los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes no podrán tener una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>, debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 12 metros de diámetro.”*

### 9.2.4. Dotaciones Locales.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 82.5 del RG Lista,



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

Dado que no existe plan general adaptado que haya definido el nivel dotacional de la zona en la que se encuadra la actuación, y no es fácil determinar que dotaciones pueden entenderse vinculadas a un posible ámbito o zona homogénea al tratarse de urbanizaciones residenciales en ladera en la que prácticamente las dotaciones y servicios se resuelven de forma privada, se opta en el presente estudio por determinar las reservas que serían necesarias para la población propuesta para la AMU en función de la densidad asignada y los estándares que define el RG Lista para las ATU residenciales en suelo rústico.

De acuerdo con lo anterior el RG Lista en su artículo 82.6. *En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:*

*a) Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos:*

*1º. En actuaciones de uso global residencial, al menos:*

*i) 12,5 m2 de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 100 viviendas por hectárea.*

*ii) 14 m2 de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 70 viviendas por hectárea y menor de 100 viviendas por hectárea.*

*iii) 16 m2 de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 40 viviendas por hectárea y menor de 70 viviendas por hectárea.*

***iv) 18 m2 de suelo por habitante, si la densidad es inferior 40 viviendas por hectárea.***

*2º. En actuaciones de uso global distinto al residencial se deberá destinar como mínimo el catorce por ciento de la superficie del ámbito.*



*En todos los casos, la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m<sup>2</sup> por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m<sup>2</sup> por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos”*

Aplicando el criterio anterior la reserva para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos sería de:

Estándar: 18m<sup>2</sup>/habitante

Habitantes: 50,4 (según cálculo realizado en apartado anterior)

---

**Reserva: 907,2 m<sup>2</sup>**

---

En la propuesta de ordenación a se prevé una reserva de **7.486,84m<sup>2</sup> para espacios libres y zonas verdes**, que equivale al 35% de la superficie de todo el ámbito, lo que daría sobrado cumplimiento al estándar de dotaciones requerido legalmente.

En el presente Avance se delimita la parcela de Espacios Libres y zonas verdes que ordenará es fase posterior siguiendo los criterios municipales para integrarse en la red de espacios libres del municipio cumpliendo con la doble condición de dotación Local y General.

### 9.3 Reserva para Vivienda Protegida.

Al tratarse de una Actuación de Mejora Urbana queda exenta de la obligación legal, de conformidad con la Ley Lista y EL RG Ley Lista, de prever reserva para vivienda protegida.

En cualquier caso dada la baja densidad y la tipología en unifamiliar aislada, queda más que justificada la improcedencia de la localización en el ámbito de tipologías residenciales protegidas con independencia de la determinación legal.



#### 9.4. ORDENACIÓN PROPUESTA



Conforme a directrices fijadas en la delimitación del ámbito de la Actuación de Mejora Urbana (AMU) de la que trae causa la presente propuesta de ordenación, y atendiendo a la ordenación preexistente de la zona homogénea a efectos urbanísticos en la que se inserta la misma, se propone una disposición de parcelas de tipología unifamiliar aislada de superficie mínima de 500m<sup>2</sup> alineadas con el vial existente según señalamiento de alineaciones oficiales aportado por el Ayuntamiento, Calle Enebro y Calle las Palomas, en los linderos Este, Norte y Noroeste, dejando la zona sur, suroeste reservada para la implantación de la zona verde, articulando recorridos peatonales de este a oeste y de noroeste a sureste. Las viviendas se escalonan en una doble fila en la zona norte separándose entre ellas por un vial interior privado que distribuye esta doble fila de viviendas.



Las parcelas así dispuestas, permiten una implantación interior de las viviendas garantizando vistas y soleamiento a todas ellas, dada la posición y la topografía.

Se propone un máximo de 21 viviendas en el ámbito, si bien en la propuesta de ordenación que acompaña al presente AVANCE se han definido un total de 19 parcelas optimizando superficies, formas y linderos.

Se plantean viviendas unifamiliares aisladas con los siguientes parámetros Urbanísticos a modo de avance, que serán concretados en la correspondiente ordenanza reguladora que se incluirá en el Estudio de Ordenación y que se adecuará a las determinaciones generales de aplicación del PGOU vigente.

Avance de Parámetros propuestos:

EDIFICABILIDAD: El coeficiente de edificabilidad máxima por parcela será el resultante de dividir la máxima determinada para el ámbito (6.402,41m<sup>2</sup> de techo edificable total) entre la superficie neta de parcelas resultantes de la ordenación detallada.

En el presente Avance la edificabilidad por parcela neta resultante es de: 0,55m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

OCUPACIÓN: 50%

PARCELA MÍNIMA: 500m<sup>2</sup>

ALTURA MÁXIMA: 2 plantas + Planta Ático

ÁTICOS: Se permitirán torres-estudio con altura de una planta y edificabilidad <1/7 del total de la edificabilidad máxima asignada.

NORMA DE COMPOSICIÓN. Libertad de composición

SEPARACIÓN A LINDES

A vía pública: mínimo 5 metros

A colindantes: mínimo 3 metros

Entre edificios de la misma parcela: \_

Entre edificación principal y secundaria: \_



PATIOS diámetro MÍNIMO: 3 metros

USOS PERMITIDOS: Según Normas de Compatibilidad PGOU para unifamiliar aislada.

TIPO DE EDIFICACIÓN: Aislada

#### 9.6. Otras Consideraciones.

Como se ha expuesto la propuesta de parcelación recogida en el presente avance no es vinculante, pudiendo adaptarse en documento que se someta a aprobación inicial respetando siempre los parámetros urbanísticos establecidos como máximos.

La propuesta de parcelación será definitiva en el documento de EO a aprobar, aportándose en el Avance una opción que puede matizarse sin alterar la superficie de las cesiones de espacios libres públicos a favor de la administración municipal.

La georreferenciación de la parcelación definitiva se incluirá en el documento de EO a aprobar.



## 10. BASES PARA LA EJECUCIÓN

Considerando que la presente propuesta plantea la delimitación de una Actuación de Mejora Urbana en Suelo urbano a iniciativa del único propietario incluido en el ámbito es lo más coherente considerar la ejecución mediante la figura de convenio de gestión a iniciativa privada en modalidad de gestión directa.

En cualquier caso será necesaria la tramitación de instrumento de parcelación en que se definirán las parcelas definitivas resultantes de la ordenación detallada de la actuación de transformación urbanística.

10.1      Carácter público o privado de la iniciativa.

### **Iniciativa Privada.**

10.2      Modalidad de gestión prevista.

**Gestión directa por el propietario** de los terrenos que se erigirá en promotor y urbanizador de la actuación urbanística.

10.3      Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes.

Analizadas las demandas de servicios e infraestructuras generadas por las viviendas propuestas en el ámbito y de un primer análisis de las redes y servicios existentes en el ámbito y su entorno inmediato, se deduce la capacidad de las redes y servicios para abastecer a las nuevas viviendas, si bien habrá que hacer mejoras puntuales en los cuadros de alumbrado, ampliación de transformador y nuevas conexiones y acometidas, que podrán ser resueltas mediante una actuación de mejora vinculadas a las edificaciones.

Tanto La Calle Las Palomas como la Calle Enebro que circundan la parcela objeto de AMU se encuentran urbanizadas y cuentan con los servicios de Abastecimiento, Saneamiento, Electricidad, Alumbrado Público, Telefonía y Riego.



Para mejorar la conexión interna en el ámbito y articular las diferentes edificaciones unifamiliares aisladas, se prevé el trazado de un viario interno que podrá tener carácter público o privado dependiendo de las características y las directrices que al respecto marque el municipio.

#### 10.4 Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.

El plazo previsto para la ordenación es el que resulte de la tramitación, siendo la voluntad del promotor que propone la presente iniciativa desarrollar la actuación en el menor plazo que sea posible.

No obstante lo anterior, y considerando los plazos legales para las tramitaciones ambientales a las que está sujeta la actuación, se prevén los siguientes plazos:

Presentación del Avance del instrumento de Ordenación (Estudio de Ordenación) acompañado del Documento ambiental, en los 6 meses siguientes a la resolución o acuerdo que proceda admitiendo a trámite la presente propuesta de delimitación de AMU.

A partir de dicha iniciación se prevé aprobar el instrumento de ordenación y a continuación resolver la gestión e iniciar la ejecución.

Los plazos estimados serían de 1 año para las tramitaciones de instrumentos y proyectos a partir de la aprobación o resolución ambiental favorable y 1 año para ejecución de las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias, siendo la voluntad del promotor poder iniciar la ejecución de viviendas en el plazo de dos años a contar desde la aprobación de la presente iniciativa.

No obstante lo anterior, en cualquier caso se dará cumplimiento al plazo máximo, no superior a dos años, desde la aceptación de la propuesta de delimitación, para la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada, en este caso el ESTUDIO DE ORDENACIÓN, cuyo transcurso determinará la caducidad de la propuesta conforme al artículo 25.7 de la Ley.



#### 10.5 Estimación de costes de urbanización y reparto de cargas

Como ya ha sido expresado la previsión de urbanización es mínima al tratarse de una Actuación de Mejora Urbana, en la que solo se prevén actuaciones de mejora de infraestructuras, conexiones, y conforme establezca la ordenación detallada un posible vial secundario interior de carácter privado y un espacio libre, que en cualquier caso sería asumido por el propietario único y promotor de la actuación, por lo que no procedería reparto de cargas.

No obstante se avanza en el presente apartado una previsión de costes de la actuación a asumir por los propietarios de los suelos incluidos en el ámbito, dejando expresa constancia que el valor de los costes será el que resulte en el momento de aprobación de las correspondientes obras de urbanización.

Del esquema de ordenación orientativa incluido en la presente propuesta se obtienen los siguientes parámetros:

##### Urbanización vial Privado Interior:

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Superficie estimada | 1.950m <sup>2</sup> |
| Coste medio:        | 180€/m <sup>2</sup> |
| Coste estimado:     | 351.000€            |

##### Urbanización Espacio Libre Público:

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Superficie estimada: | EL : 7.490m <sup>2</sup> |
| Coste medio =        | 110€/m <sup>2</sup>      |
| Coste estimado:      | 823.900€                 |

##### Mejora de Conexiones por Viviendas:

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Coste estimado por vivienda | 5000€/vivienda |
| Número máximo de viviendas: | 21             |
| Coste estimado:             | 105.000€       |

Costes Estimados de Urbanización e infraestructura: **1.279.900€**



## 11. LEGISLACIÓN APLICABLE Y TRAMITACIÓN.

La Legislación aplicable es la siguiente:

— El artículo 25 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA).

— Los artículos 43, 44 y 45 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RGLISTA).

— Los artículos 21.1.s) y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

— Los artículos 5 y 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Sobre la tramitación del Avance del E0 e inicio del procedimiento ambiental.

El punto 2 del artículo 36 de la Sección 4ª de la Ley de GICA dispone expresamente que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.4 de la misma Ley, donde en su apartado b)

se identifica dicha obligatoriedad de tramitación para los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones. La evaluación ambiental estratégica simplificada regula su procedimiento en el artículo 39 de la Ley de GICA, donde en su punto 1 se señala el arranque de dicho procedimiento con la presentación de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada por parte del promotor, acompañada de un borrador del plan y de un documento ambiental estratégico (DAE).

El artículo 77.3 de la LISTA señala que, para el caso de instrumentos obligados a evaluación ambiental estratégica -aunque sea simplificada como en el caso del EO-, es preceptivo la redacción de un Avance, que además tendrá la consideración de documento borrador a efectos del procedimiento ambiental (se reiteran estos conceptos en el artículo 101.2 del RG de la LISTA).

El Avance queda regulado en el artículo 101.1 del RG de la LISTA. Se aclara en dicho artículo que se trata de un documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística que describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales



para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

La naturaleza del Avance como documento preparatorio de la elaboración del EO se determina en el artículo 101.3 del RG de la LISTA. No obstante, el Avance deberá ser sometido a consulta pública, conforme se determina en el artículo 100.3 del RG de la LISTA.

Sobre las determinaciones y contenidos del EO como instrumento de ordenación detallada. Tramitación.

El contenido del Estudio de Ordenación viene regulado en el artículo 92 del RG de la LISTA, donde señala que el EO contendrá las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 del RG de la LISTA para su ordenación y programación (este artículo del RG de la LISTA se refiere a los Planes Parciales de Ordenación).

El EO deberá contener la documentación establecida en el artículo 91.3 del RG de la LISTA (que se refiere a los Planes de Reforma Interior), en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento (el artículo 85 del RG se refiere al contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística), y en síntesis:

- Memoria de información y de diagnóstico.
- Memoria de ordenación.
- Memoria de gestión y ejecución.

Por tanto, recibido el Informe Ambiental Estratégico correspondiente, y las participaciones del periodo de consultas públicas del documento de Avance, se elaborará el instrumento de ordenación urbanística detallada de Estudio de Ordenación para su aprobación inicial, que deberá atender a las determinaciones y contenidos antedichos.

Aprobado inicialmente, sometido a periodo de información pública y de elaboración de informes preceptivos -conforme se determina en la LISTA y su RG-, es el Ayuntamiento el órgano competente para su aprobación definitiva.

Almuñécar

José Luís Chica López



## RESUMEN EJECUTIVO

### AVANCE

# ESTUDIO DE ORDENACIÓN ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU “LAS PALOMAS”

## LA HERRADURA – ALMUÑÉCAR



### PROMOTOR

Excavaciones y Desmontes de Almúñecar S.L

### TÉCNICO REDACTOR

José Luís Chica López

ICCP



## MEMORIA

### 1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL INSTRUMENTO

- 1.1. Denominación y Ámbito Territorial.
- 1.2. Identificación de los Promotores y Equipo Técnico.
- 1.3. Finalidad de la Propuesta: Transformación del "Vacío Urbano".

### 2. JUSTIFICACIÓN LEGAL Y URBANÍSTICA (Marco LISTA)

- 2.1. Adecuación a la Actuación de Mejora Urbana (Art. 27 LISTA).
- 2.2. Justificación de la innecesidad de reforma de la urbanización general.
- 2.3. Cumplimiento de las determinaciones del planeamiento vigente.

### 3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y SELECCIÓN

- 3.1. Descripción de las alternativas de ordenación estudiadas.
- 3.2. Justificación de la alternativa seleccionada (Alternativa 2: Integración y Mejora).

### 4. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- 4.1. Modelo de Ciudad y criterios de diseño.
- 4.2. Usos del suelo, tipologías edificatorias y densidades.
- 4.3. Estructura de Dotaciones, Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas.
- 4.4. Cuadro resumido de parámetros urbanísticos (Superficies, Edificabilidad, Viviendas).

### 5. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

- 5.1. Adaptación al cambio climático y mitigación de "isla de calor".
- 5.2. Perspectiva de género, accesibilidad universal y salud ciudadana.
- 5.3. Protección de valores paisajísticos en ladera.

### 6. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

- 6.1. Sistema de Actuación y modalidad de gestión.
- 6.2. Compromisos de cesión y aprovechamiento medio (10% municipal).
- 6.3. Cronograma estimado de plazos y etapas de desarrollo

## PLANOS

Plano 01- Situación

Plano 02- Clasificación en PGOU vigente

Plano 03- Delimitación Solar y Topográfico

Plano 04- Alineaciones Oficiales

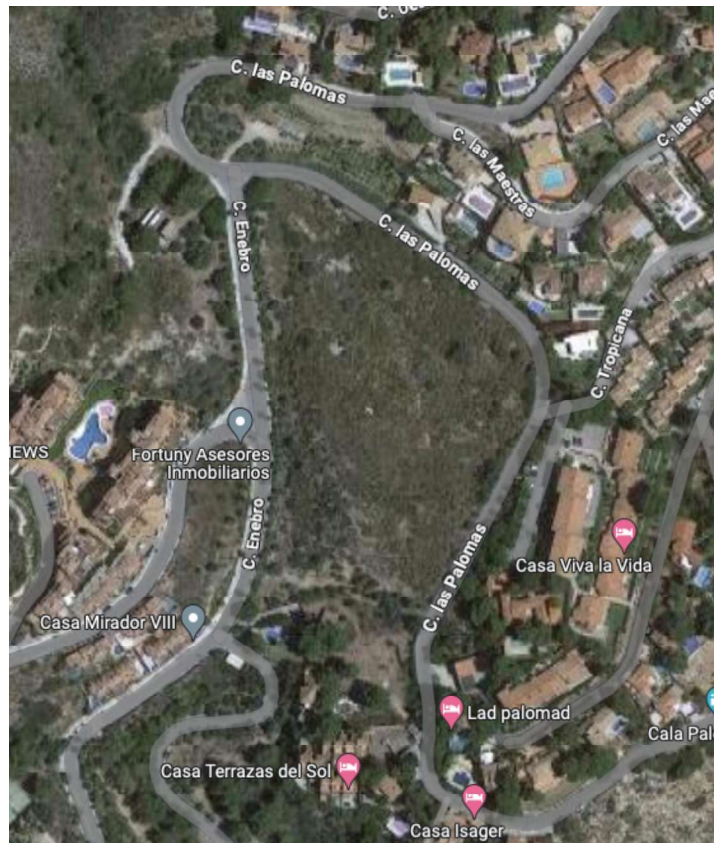
Plano 05- Propuesta de Ordenación Planta General



## RESUMEN EJECUTIVO

### 1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL INSTRUMENTO

- **1.1. Denominación y Ámbito:** Avance del Estudio de Ordenación de la Actuación de Mejora Urbana (AMU) "Las Palomas", en La Herradura, Almuñécar (Granada). Superficie total del ámbito: **21.341,37 m²**.
- **1.2. Promotor y Técnico:** Mercantil *Excavaciones y Desmontes de Almuñécar S.L.*, bajo la redacción técnica de D. José Luis Chica López (ICCP).
- **1.3. Finalidad:** Transformar un vacío urbano infrautilizado (calificado actualmente como Espacios Libres Privados sin aprovechamiento) en un desarrollo residencial sostenible que aporte dotaciones públicas reales al municipio.



Estado Actual



## 2. JUSTIFICACIÓN LEGAL Y URBANÍSTICA (MARCO LISTA)

- **2.1. Adecuación (Art. 27 LISTA):** Se justifica como AMU por proponer un cambio de uso y tipología e incremento de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano consolidado.
- **2.2. Innecesariedad de Reurbanización:** Se acredita que la malla urbana perimetral (C/ Enebro y C/ Las Palomas) dispone de servicios e infraestructuras suficientes, no requiriendo la reforma integral de la urbanización existente.
- **2.3. Planeamiento Vigente:** El instrumento es compatible con el PGOU-87 de Almuñécar mediante la aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de la LISTA.

## 3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y SELECCIÓN

- **3.1. Alternativas:** Se han analizado tres opciones: 1) Mantenimiento del uso actual (inviable); 2) Desarrollo residencial con zona verde al sur (seleccionada); 3) Mayor densidad con nuevos viales de conexión (descartada por requerir reforma de urbanización).
- **3.2. Justificación de la Alternativa 2:** Es la más equilibrada, eliminando el vacío urbano y generando un gran pulmón verde público de cesión gratuita.

## 4. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- **4.1. Modelo de Ciudad:** Consolidación de la ciudad existente y mejora de la diversidad funcional.
- **4.2. Usos y Tipología:** Uso residencial unifamiliar aislado en ladera (baja densidad).
- **4.3. Estructura de Dotaciones:** Generación de una **Zona Verde Pública** al sur del ámbito, integrada en el sistema general de espacios libres.
- **4.4. Cuadro de Parámetros Urbanísticos:**
  - **Densidad de viviendas:** Se establece una densidad de **10 viviendas por hectárea (10 viv/ha)**, coherente con la zona homogénea del entorno.
  - **Edificabilidad:** Máxima de **0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s**.
  - **Nº máximo de viviendas estimadas:** **21 viviendas**.





Ordenación propuesta

## 5. CRITERIOS DE SIDERACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

- **5.1. Cambio Climático:** Reducción del efecto "isla de calor" mediante la implantación de la zona verde pública.
- **5.2. Accesibilidad y Género:** Aplicación de los criterios de la "Guía ODS de Andalucía 2024", garantizando entornos seguros y accesibles.
- **5.3. Paisaje:** La edificación se adaptará a la topografía de ladera para minimizar el impacto visual.

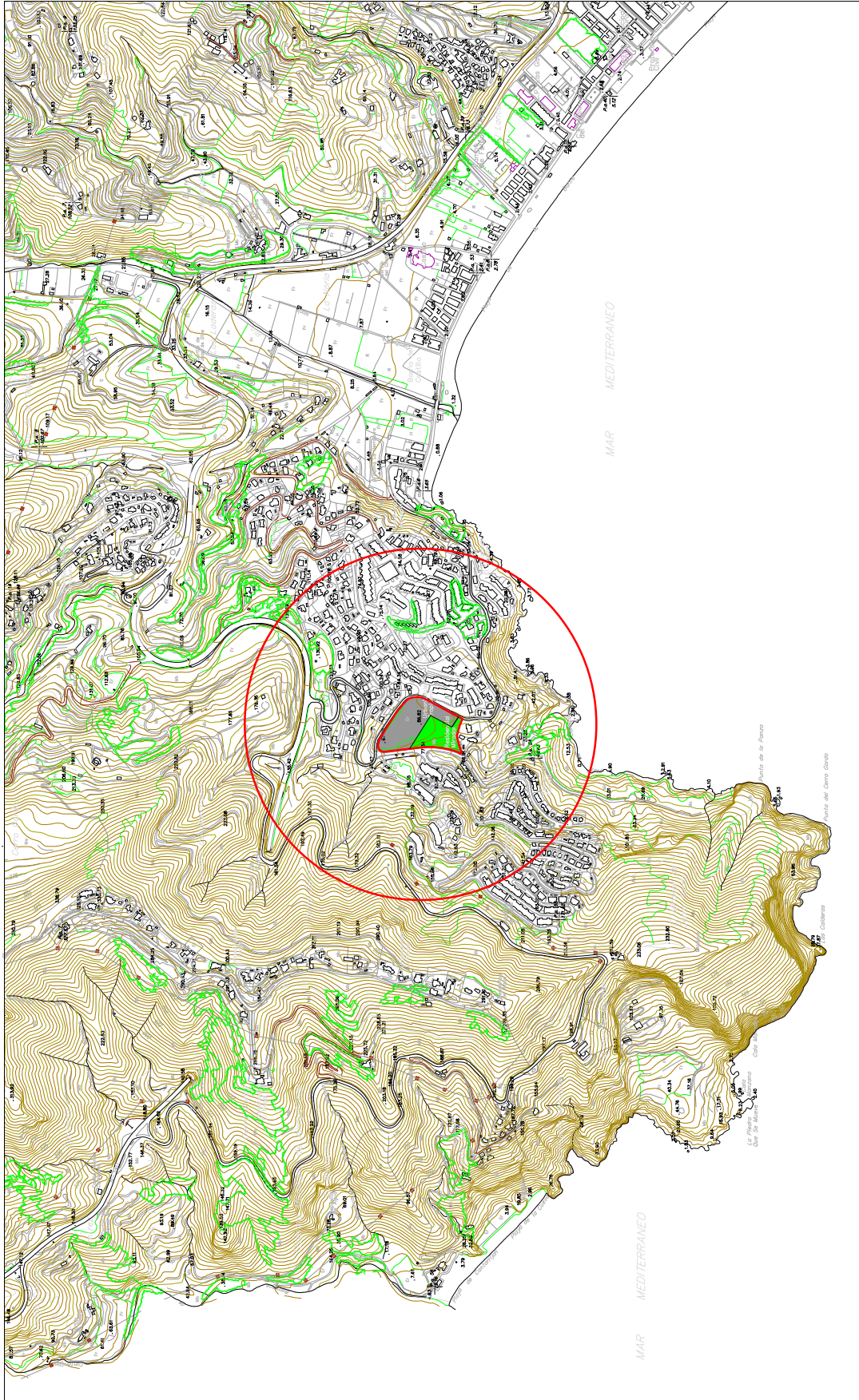
## 6. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

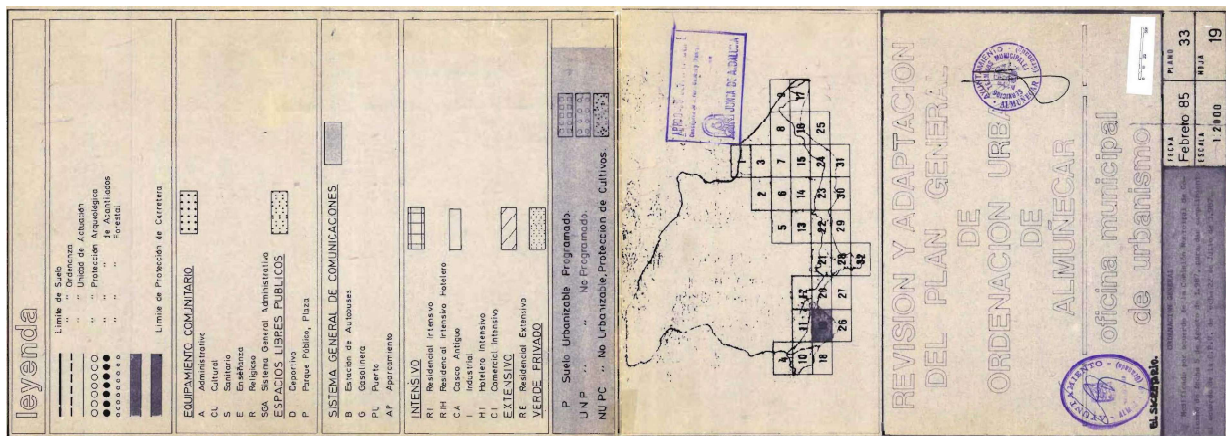
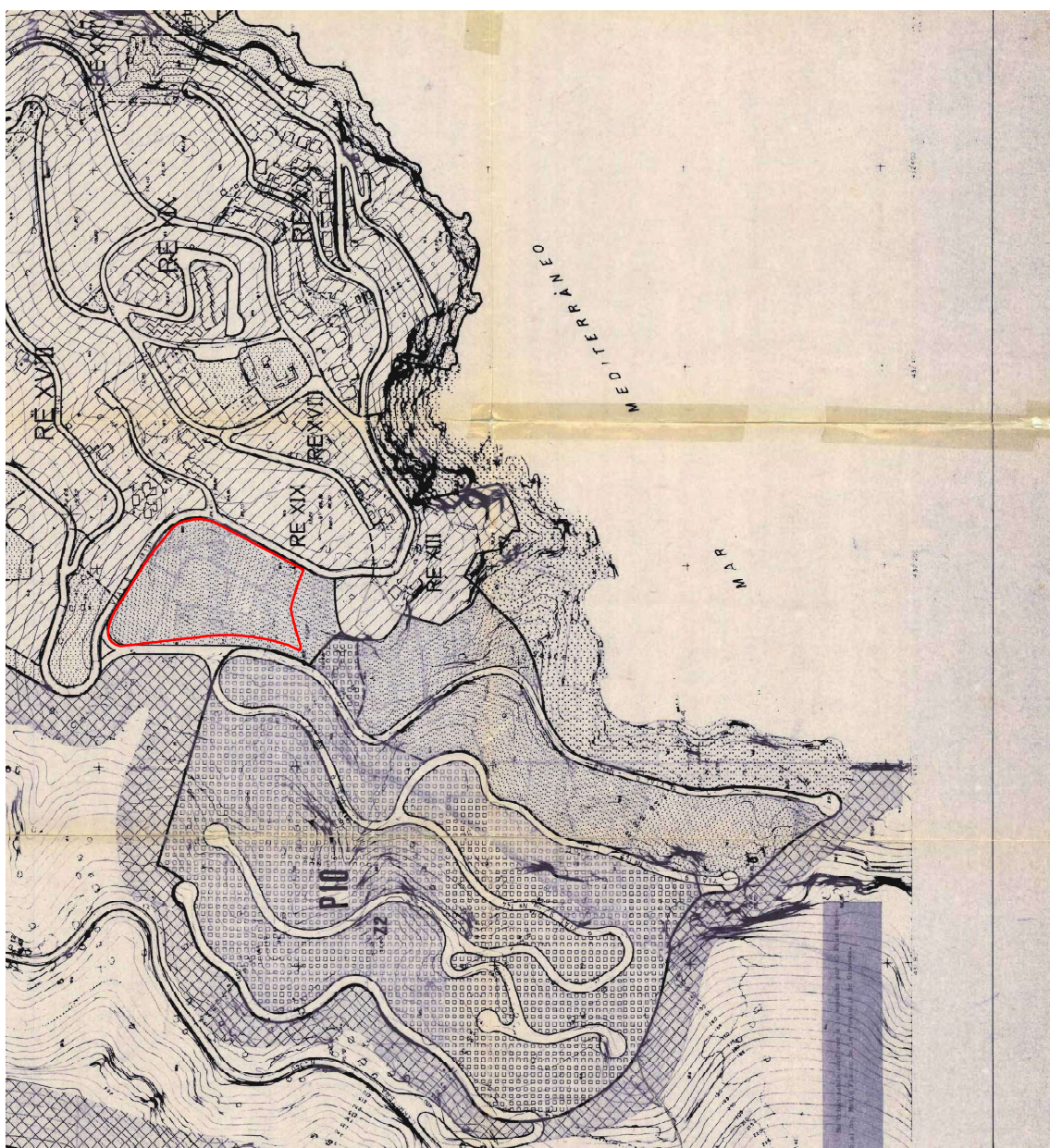
- **6.1. Sistema de Actuación:** Gestión privada (Compensación).
- **6.2. Aprovechamiento Municipal:** Cesión obligatoria y gratuita del **10% del aprovechamiento medio** al Ayuntamiento (Art. 51 LISTA).
- **6.3. Plazos:** Se estima un plazo de ejecución de la gestión y urbanización complementaria de **24 meses** tras la aprobación definitiva del estudio de ordenación.

Almuñécar

José Luís Chica López









03

Plano DELIMITACIÓN SOLAR Y TOPOGRAFÍA  
Escala 1:1000  
Fecha Abril 2026

AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS, LA HERBADURA, ALMUÑECAR  
Autor José Luis Chica López  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑECAR SL  
Cód. Validación: 9LXAKADEZ6NRCTZP6NCKS4N3J  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 51





Título AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS. LA HERRADURA. ALMUÑECAR  
Promotor EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑECAR SL  
Autor José Luis Chica López  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Plano ALINEACIONES OFICIALES  
Fecha Abril 2026

Escala 1:1000

Nº Plano 04





Título AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS. LA HERRADURA. ALMUÑECAR

Promotor EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑECAR SL

Autor José Luis Chica López  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Plano Nº Plano

PROPUESTA DE ORDENACIÓN, PLANTA GENERAL

Fecha Abril 2026

Escala 1:1000

05



Cód. Validación: 9LXAKADE75NRCTZP6NGKSN3J  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 51



PROPUESTA DE AVANCE ORIENTATIVO NO VINCULANTE

Título AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS. LA HERRADURA. ALMUÑECAR

Promotor EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑECAR SL

Autor José Luis Chica López  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

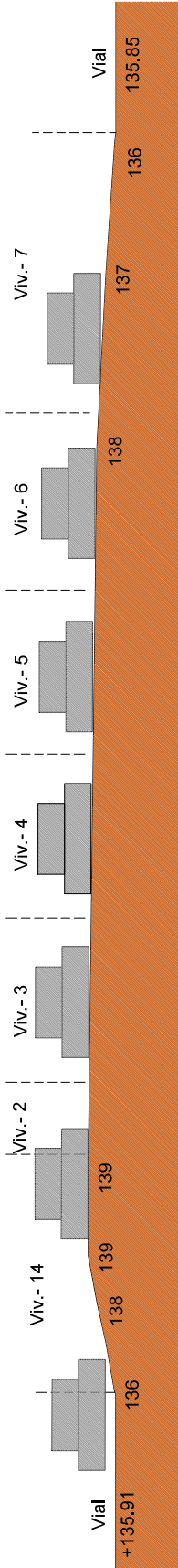
Plano PROPUESTA DE PARCELACIÓN PLANTA GENERAL

Escala 1:1000  
Abril 2026

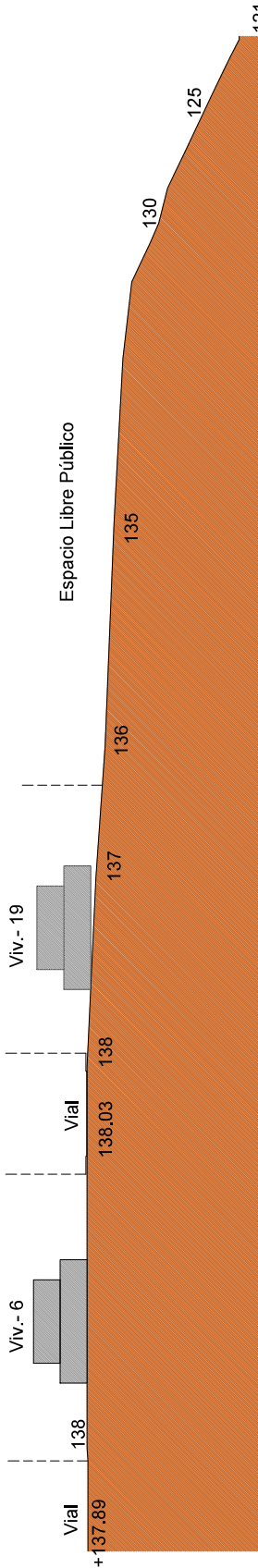
Nº Plano 06

Cód. Validación: 9LXAKADE75NRCTZP6NGK54N3J  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 51





SECCIÓN POR VIAL



SECCIÓN TRANSVERSAL

PROPUESTA DE AVANCE ORIENTATIVA NO VINCULANTE

07

AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS. LA HERRADURA, ALMUÑECAR.

José Luis Chica López  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑECAR SL

Cód. Validación: 9LXAKADE75NRCTZP6NGKS4N3J  
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 51

