

CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
189/2024	La Junta de Gobierno Local	20/05/2026

FRANCISCO LUIS MARTÍN OLIVA, EN CALIDAD DE SECRETARIO DE ESTE ÓRGANO, CERTIFICO:

Que en la sesión celebrada en la fecha arriba indicada se adoptó el siguiente acuerdo:

EXPEDIENTE 189/2024. APROBACIÓN AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DE PEÑÓN LOBO 2

Favorable	Tipo de votación: Ordinaria A favor: 6, En contra: 0, Abstenciones: 0, Ausentes: 0
-----------	---

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

ASUNTO.- Avance del Plan Parcial de Ordenación del denominado Peñón del Lobo 2 del vigente PGOU'87 e inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica a instancia de la Junta de Compensación del Sector Peñón del Lobo 2.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 27.12.2023 y registro n.º 2023-E-RE-13344 D. Carlos Vallejo Rodríguez en calidad de presidente de la Junta de Compensación del Sector Peñón del Lobo 2 presenta propuesta de re-delimitación de la ATU del Sector Peñón del Lobo 2 del vigente PGOU'87 y adjunta a tal efecto la siguiente documentación: Documento de Avance de Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUO-LOBO 2 "Peñón del Lobo" y Documento Inicial Estratégico de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUO-LOBO 2 "Peñón del Lobo" redactados por la mercantil Factor (IA), Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

II.- Previos informes técnico y jurídico favorables, con fecha 12.11.2025 la Junta de Gobierno Local acuerda lo siguiente:

"1º.- Aprobar inicialmente la propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización presentada por la Junta de Compensación del Sector Peñón del Lobo 2, consistente en una re-delimitación del Sector Peñón del Lobo 2 del vigente PGOU'87, conforme a la Propuesta de Delimitación de Actuación de



Transformación Urbanística del Sector SUO-LOBO 2 “Peñón del Lobo” redactada por la mercantil Factor (IA), Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

2º.- Someterla a información pública por un período de 1 mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal del Ayuntamiento con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el art. 8.2.

3º.- Notificar la aprobación inicial a la promotora de la actuación. ”

III.- Con fecha 3.03.2026 y registro n.º 2026-E-RC-2416 tiene entrada Informe de la Delegación Territorial de Granada de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda desfavorable de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de nueva urbanización en SUO-LOBO 2 “PEÑÓN DEL LOBO” de este Ayuntamiento.

IV.- Con fecha 26.03.2026 y registro n.º 2026-E-RE-4178 D. Alberto Jiménez Moreno en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector Peñón del Lobo 2 presenta la siguiente documentación: Documento de Avance de Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUO-LOBO 2 “Peñón del Lobo” y Documento Inicial Estratégico de la Modificación del Plan Parcial del Sector SUO-LOBO 2 “Peñón del Lobo” redactados por la mercantil Factor (IA), Arquitectura y Urbanismo S.L.P.

V.- Con fecha 21.04.2026 el Jefe de Servicio de Urbanismo emite informe en el que concluye lo siguiente:

“ CONCLUSIONES.

Conforme a lo anteriormente reflejado en el apartado de “CONSIDERACIONES” de este informe, es factible, desde el punto de vista urbanístico, la admisión de los documentos de “AVANCE DE MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (PPO) PEÑÓN DEL LOBO 2, ALMUÑÉCAR (Granada)” y su “RESUMEN EJECUTIVO”, y “DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE) PEÑÓN DEL LOBO 2, ALMUÑÉCAR (Granada)” -redactados ambos por FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., y suscritos por D. Miguel A. Rojas Rodríguez y D. José A. Ruiz Villén con fecha de marzo de 2026 (Avance y DIE), y abril de 2026 (Resumen Ejecutivo), promovidos por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PEÑÓN DEL LOBO 2 DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR, representada por S. José Luis Santana Mochón, para la solicitud de inicio de tramitación ambiental ante la Delegación en Granada de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Se recuerda expresamente que:

- El futuro documento de PPO a aprobar deberá atender a lo señalado en el subapartado “RESUMEN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS” de este informe.



- Del mismo modo, el futuro Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) deberá considerar el documento de alcance que en su momento sea evacuado por la administración competente en materia ambiental.

- Por último, se recuerda que deberá presentarse un documento de Valoración de Impacto en la Salud (VIS) para el trámite de Evaluación de Impacto en la Salud (EIS) tras las aprobación inicial del PPO.

A efectos de la solicitud de inicio de la tramitación ambiental el documento de Avance que ha sido entregado -incluido su Resumen Ejecutivo-, tendrá el carácter de borrador del Plan, debiendo acompañarse en dicha solicitud junto al DIE presentado. ”

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La Legislación aplicable viene determinada por:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, LISTA: arts. 62, 67 y 75 a 85
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, RGL: arts. 90 y 98 a 114
- Ley 7/1985, de 2 de abril, LRBRL: arts. 21.1.j) y 22.2.c)
- Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA: art. 40

SEGUNDA.- Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico.

De conformidad con lo dispuesto en el **art. 90.2 del RGL** los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones del **art. 78.2.b), c), d), f), g), h) y j)**, que no podrán contradecir las establecidas, en su caso, por los Planes de Generales de Ordenación Municipal o los Planes Básicos de Ordenación Municipal.

Se deberá justificar si la actuación, una vez ejecutada completamente, constituirá por sí misma una zona de suelo urbano o se integrará en alguna de las existentes, en función de sus características y superficie, conforme a lo establecido en el **art. 78.2.a)**.

TERCERA.- La documentación técnica presentada debe entenderse como documento de Avance para la elaboración del instrumento de ordenación urbanística –Plan Parcial de Ordenación-, que establecerá la ordenación urbanística detallada del ámbito del denominado Peñón del Lobo 2 del PGOU '87 de Almuñécar. Este documento, conforme a lo señalado por el **art. 101.2 del RGL** tendrá la consideración de borrador del Plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.



En la Memoria del documento de Avance-Borrador del Plan Parcial de Ordenación del Sector Peñón del Lobo 2 del PGOU'87 de Almuñécar presentado, se describe y justifica el objeto de la futura ordenación, el ámbito de actuación, las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, la consideración del estado actual del ámbito y sus preexistencias, los criterios y propuestas generales para la ordenación, y se contempla un estudio de distintas alternativas y la justificación de la seleccionada como más conveniente. Se cumple por tanto los fines de dicho documento conforme el **art. 101.1 del RGL**.

CUARTA.- De acuerdo con el **art. 77 de la 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. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

QUINTA.- Tal y como establece el **art. 62 de la LISTA** los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.



c) Cartografía, distinguiéndose:

1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

De conformidad con lo dispuesto en el **art. 90.3 del RGL** el Plan Parcial de Ordenación, en el marco de lo establecido en el **art. 62** de la Ley, deberá incorporar los documentos y el contenido especificado en el **art. 85** de este Reglamento, atendiendo a las siguientes particularidades:

a) La Memoria de información y de diagnóstico deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar la ordenación detallada en el ámbito de la actuación de transformación para lo cual se desarrollarán con un nivel de concreción y detalle adecuado a la escala de la actuación en cuanto al análisis de la situación actual del ámbito, la ordenación urbanística y las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial.

Además, el Plan Parcial de Ordenación contendrá la relación de propietarios afectados, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos, conforme a lo establecido en el artículo 147, detallando las parcelas y edificaciones de cada uno.

b) La Memoria de gestión y ejecución desarrollará los aspectos económicos de la propuesta, incluyendo un estudio económico financiero y el informe de sostenibilidad económica de la actuación, en el que se justificará su viabilidad económica y financiera, y la programación de las actuaciones, incluyendo el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización.

c) La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada establecida en el artículo 78 sobre el ámbito de la actuación de transformación urbanística, en el marco de la normativa del Plan General de Ordenación Municipal y del Plan de Ordenación Urbana o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal, debiendo remitirse a la misma en los aspectos ya regulados por dichos instrumentos de ordenación urbanística, incluyendo los relativos a los criterios de interpretación, evaluación y seguimiento.



d) La cartografía de información incluirá la del Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal, que afecte al ámbito de la actuación y su entorno, a una escala de detalle. Las alternativas de ordenación propuestas se definirán con suficiente grado de detalle para fundamentar la justificación de la elección adoptada.

e) La Cartografía de Ordenación contendrá las determinaciones gráficas necesarias para establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito de la actuación, conforme al artículo 78, definiendo completamente la malla urbana y el trazado y las características de redes de infraestructuras y servicios técnicos, así como las determinaciones gráficas relativas a la programación de la actuación.

SEXTA.- De conformidad con lo previsto en el **art. 40.2 de la Ley 7/2007**, de 9 de julio, GICA los planes parciales de ordenación se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, cuyo procedimiento se tramitará de acuerdo con el **art. 38** de la citada ley.

Tanto el Documento Inicial Estratégico como el Avance del Plan Parcial presentados por la promotora se remitirán a la Administración autonómica para el inicio del procedimiento ambiental.

SÉPTIMA.- El procedimiento para la aprobación del Plan Parcial de Ordenación conforme a los **arts. 75 a 85 LISTA y 98 a 114 del RGL** es el siguiente:

1.- El Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se publicará en el portal web de la administración, de conformidad con lo dispuesto en el **art. 101 del RGL**.

2.- Aprobado el Avance del Plan Parcial, de conformidad con el **art. 38.1 de la GICA** se remitirá por el Ayuntamiento al órgano ambiental la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del Plan Parcial de Ordenación y del documento ambiental estratégico.

3.- Una vez el órgano ambiental ha realizado las consultas a las administraciones afectadas y a las personas interesadas, en un plazo de tres meses desde la recepción de la solicitud de inicio, deberá remitir al Ayuntamiento el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de conformidad con el **art. 38.2 de la GICA**.

4.- Recibido el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, el equipo redactor elaborará el estudio ambiental estratégico y la versión preliminar del instrumento de planeamiento.

El estudio ambiental estratégico contendrá como mínimo la información contenida en el Anexo II C de la GICA.



5.- Aprobación inicial, que corresponde al Alcalde de conformidad con los arts. 21.1.j) de la LRBRL y 78.1 de la LISTA.

La resolución de aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial.

De conformidad con lo dispuesto en el **art. 103.2 del RGL** los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística.

Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.

6.- Información pública del Plan Parcial y el Estudio Ambiental Estratégico por un plazo de 45 días mediante anuncio en el BOJA y en la Sede electrónica del Ayuntamiento (arts. 78.3 LISTA, 104.1 RGL y 38.4 GICA).

Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del art. 75 de la LISTA (**arts. 78.4 LISTA y 105 RGL**).

Se practicarán además los siguientes trámites (**arts. 78.5 LISTA y 104.4 RGL**):

- * Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.
- * Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.
- * Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

7.- Recepción de informes sectoriales, resolución de alegaciones y modificación en su caso del plan parcial y el estudio ambiental.



8.- Remisión al órgano ambiental del expediente completo de evaluación ambiental estratégica, con la finalidad de que el órgano ambiental, en el plazo de cuatro meses remita al Ayuntamiento la Declaración Ambiental Estratégica, tras haber procedido al análisis técnico del expediente.

9.- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento (**arts. 79 de la LISTA y 22.2.c) de la LRBRL**).

10.- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanística en el BOP (**arts. 83 LISTA, 110.2 RGL y 70.2 LRBRL**).

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

11.- Remisión a la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de los documentos completos del Plan Parcial en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva para su depósito en el Registro de la Consejería.

Asimismo deberá depositarse en el Registro municipal correspondiente de acuerdo con el **art. 82.1 de la LISTA**.

12.- En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación definitiva remisión para su publicación en BOJA de la siguiente documentación (**art. 38.7 GICA**):

a) La resolución, o disposición de carácter general, por la que se adopta o aprueba el plan o programa, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del órgano ambiental, de las Administraciones públicas afectadas y del público el plan o programa aprobado.

b) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:

1.º De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.

2.º Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

3.º Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.



OCTAVA.- El **art. 75.1 de la LISTA** establece que corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo los reservados a la Consejería competente en materia de urbanismo que se recogen en el apartado 2.

La aprobación del Avance del Plan Parcial de Ordenación corresponde al Alcalde (**art. 21.1.j de la Ley 7/1985**, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, LBRL) sin perjuicio de las facultades de delegación en la Junta de Gobierno Local que tiene atribuidas en el **art. 21.3 LBRL** y la aprobación definitiva al Pleno en virtud del **art. 22.2.c** de dicho texto legal.

Vista la propuesta de resolución PR/2026/1567 de 12 de mayo de 2026.

RESOLUCIÓN

1º.- Aprobar el documento de Avance del Plan Parcial de Ordenación del Sector Peñón del Lobo 2 del vigente PGOU'87.

2º.- Comunicar a la promotora que:

- El futuro documento de PPO a aprobar deberá atender a lo señalado en el subapartado “RESUMEN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS” en el informe técnico emitido por el Jefe de Servicio de Urbanismo en fecha 21.04.2026 del que se adjuntará copia.

- El futuro Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) deberá considerar el documento de alcance que en su momento sea evacuado por la administración competente en materia ambiental.

- Deberá presentarse un documento de Valoración de Impacto en la Salud (VIS) para el trámite de Evaluación de Impacto en la Salud (EIS) tras las aprobación inicial del PPO

3º.- Comunicar al órgano ambiental competente el inicio de la tramitación del Plan Parcial, solicitando el inicio del procedimiento de evaluación ambiental ordinario, y remitiéndole el borrador del Plan junto con el documento inicial estratégico para que, en el plazo de tres meses, elabore el Documento de alcance del Estudio ambiental estratégico.

Y para que conste, a los efectos oportunos en el expediente de su razón, de orden y con el V.º B.º del ALCALDE, con la salvedad prevista en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se expide la presente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

PEÑÓN DEL LOBO 2, ALMUÑÉCAR (GRANADA)

MARZO 2.026

PROMUEVE

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PEÑÓN DEL LOBO 2

FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.



ÍNDICE	
1 INTRODUCCIÓN	4
1.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	4
1.1.1 SITUACIÓN ACTUAL	5
1.2 JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DEL TRÁMITE AMBIENTAL	6
1.3 CONTENIDOS	7
1.4 AUTORES	7
2 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN	8
3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES	9
3.1 ALCANCE DEL PLAN	9
3.2 CONTENIDOS DEL PLAN	9
3.3 ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES	9
3.3.1 ALTERNATIVA 0. NO ELABORACIÓN DEL PLAN	9
3.3.2 ALTERNATIVA 1	10
3.3.3 ALTERNATIVA 2	12
3.3.4 ESTUDIO COMPARATIVO	13
4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN	15
4.1 OBJETIVOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN	15
4.2 DESARROLLO DE LA TRAMITACIÓN	15
5 POTENCIALES IMPACTOS MEDIOAMBIENTALES	16
5.1 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO	16
5.1.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN	16
5.1.2 INVENTARIO AMBIENTAL	17
5.2 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES	27
5.2.1 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO ABIÓTICO	27
5.2.2 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO BIÓTICO	28
5.2.3 AFECCIONES SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL	28
5.2.4 AFECCIONES POTENCIALES SOBRE EL PAISAJE	28
5.2.5 AFECCIONES SOBRE LOS RIESGOS NATURALES	28
5.2.6 AFECCIONES SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL	28
5.2.7 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO	28
6 LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA	29
6.1 EL ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO DE LA MATERIA OBJETO DE PLANIFICACIÓN Y SU ÁMBITO TERRITORIAL, DESDE LA PERSPECTIVA AMBIENTAL, ECONÓMICA Y SOCIAL Y DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES.	29
6.1.1 CAMBIOS EN LA TEMPERATURA Y LAS PRECIPITACIONES	30
6.1.2 CAMBIOS EN EL NIVEL DEL MAR	31
6.1.3 VIENTOS	31
6.1.4 CONCLUSIONES SOBRE LA VULNERABILIDAD DEL PLAN PARCIAL AL CAMBIO CLIMÁTICO	32
6.1.5 LAS DISPOSICIONES NECESARIAS PARA FOMENTAR LA BAJA EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO Y PREVENIR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO A MEDIO Y LARGO PLAZO.	32
6.2 LA JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE SUS CONTENIDOS CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA. EN EL CASO DE QUE SE DIAGNOSTICARAN CASOS DE INCOHERENCIA O DESVIACIÓN ENTRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y LOS RESULTADOS OBTENIDOS, SE PROCEDERÁ A SU AJUSTE DE MANERA QUE LOS PRIMEROS SEAN COHERENTES CON LA FINALIDAD PERSEGUIDA.	34
6.3 LOS INDICADORES QUE PERMITAN EVALUAR LAS MEDIDAS ADOPTADAS, TENIENDO EN CUENTA LA INFORMACIÓN ESTADÍSTICA Y CARTOGRÁFICA GENERADA POR EL SISTEMA ESTADÍSTICO Y CARTOGRÁFICO DE ANDALUCÍA.	35
6.4 EL ANÁLISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO Y LOS GASES DE EFECTO INVERNADERO.	35
7 INTEGRACIÓN DE LOS PRINCIPIOS Y OBJETIVOS EN MATERIA DE ECONOMÍA CIRCULAR, SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY DE ECONOMÍA CIRCULAR DE ANDALUCÍA	36
7.1 EL MODELO DE ECONOMÍA LINEAL Y SUS CONSECUENCIAS	36
7.1.1 EL MODELO ACTUAL DE CIUDAD	36
7.2 EL MODELO DE ECONOMÍA CIRCULAR	37
7.2.1 PRINCIPIOS BÁSICOS PARA LA IMPLANTACIÓN DEL MODELO DE ECONOMÍA CIRCULAR	37
7.3 AGENDA URBANA Y PLAN DE ACCIÓN DE ALMUÑÉCAR	



7.3.1	EJES ESTRATÉGICOS.....	37	8.3.3	MEDIDAS RELATIVAS A DISEÑO DE EDIFICACIONES	44
7.3.2	INDICADORES	38	8.3.4	MEDIDAS DE CONTROL HIDROLÓGICO EN FASE DE FUNCIONAMIENTO	44
7.4	ANÁLISIS DE LOS INDICADORES DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.....	38	9	PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN	45
7.4.1	SUPERFICIE DE SUELO NO URBANIZABLE, LA SUPERFICIE DE COBERTURA ARTIFICIAL Y LA SUPERFICIE DE CULTIVOS.....	38	9.1	PROGRAMA DE VIGILANCIA Y CONTROL AMBIENTAL	45
7.4.2	SUPERFICIE VERDE, ÍNDICE DE MOTORIZACIÓN Y EMISIONES DE CO2 EQUIVALENTE.....	38	9.2	DESIGNACIÓN DE UNA ASISTENCIA TÉCNICA AMBIENTAL	45
7.4.3	CONSUMO DE AGUA, CONSUMO DE ENERGÍA Y PRODUCCIÓN DE RESIDUOS.	38	9.3	VIGILANCIA DEL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS GENERALES	46
7.4.4	SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE, ESPACIO VIARIO PARA BICICLETAS Y ACCESIBILIDAD A LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO.	38	9.3.1	SENSIBILIZACIÓN AMBIENTAL Y BUENAS PRÁCTICAS EN LOS TRABAJADORES	46
7.5	LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA APLICAR EL MODELO DE ECONOMÍA CIRCULAR AL PLAN PARCIAL.....	39	9.3.2	AUTORIZACIONES Y PERMISOS	46
7.5.1	CONSOLIDAR UN MODELO DE DESARROLLO URBANÍSTICO SOSTENIBLE EN EL SECTOR.....	39	9.3.3	BALIZAMIENTOS PARA EVITAR AFECCIÓN AL ENTORNO	46
7.5.2	VINCULAR LOS NÚCLEOS URBANOS CON EL MEDIO NATURAL CONSOLIDANDO UNA INFRAESTRUCTURA VERDE.....	39	9.3.4	MANTENIMIENTO ADECUADO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	46
7.5.3	INCREMENTAR LA COMPACIDAD DEL MEDIO URBANO.....	39	9.4	APLICACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE HIDROLOGÍA	46
7.5.4	AUMENTAR LA ACCESIBILIDAD Y PERMEABILIDAD.....	39	9.5	APLICACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA.....	47
7.5.5	CONTENER Y ORDENAR LAS TENSIONES URBANÍSTICAS QUE SE ESTÁN PRODUCIENDO EN EL SECTOR.....	39	9.6	APLICACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO	47
7.5.6	PROMOVER LA MOVILIDAD SOSTENIBLE	39	9.7	APLICACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y/O RELIEVE.....	48
7.5.7	IMPLEMENTAR MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.....	39	9.8	APLICACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y FAUNA	48
7.5.8	MODERNIZAR LAS INSTALACIONES.....	39	9.9	APLICACIÓN DE MEDIDAS EN ÁMBITO SOCIOECONÓMICO.....	48
7.5.9	MEJORAR LA EFICIENCIA DE LAS REDES HÍDRICAS	39	10	ANEXO I: CARTOGRAFÍA	49
7.5.10	MEJORAR LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS.....	39			
8	INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	40			
8.1	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES TERRITORIALES	40			
8.1.1	PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA.....	40			
8.2	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES	43			
8.3	PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS, PROTECTORAS Y CORRECTORAS.....	43			
8.3.1	MEDIDAS GENERALES EN FASE DE OBRA	43			
8.3.2	CONDICIONES DE DISEÑO DE ESPACIOS LIBRES	43			



1 INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente documento con objeto de dar cumplimiento a la instrucción (ver justificación en epígrafe 1.2) de la Junta de Andalucía sobre la necesidad de someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria a la ordenación detallada del Plan Parcial de Ordenación del ámbito PEÑÓN DEL LOBO 2 del PGOU de ALMUÑÉCAR, GRANADA.

1.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El municipio de Almuñécar cuenta con PGOU aprobado definitivamente el 09/01/1987 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (publicado el 03 de febrero 1987), Adaptado a la LOUA mediante documento con acuerdo de aprobación definitiva de 01/12/2009.

En desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Almuñécar (en adelante, PGOU), y a fin de incorporar los terrenos al proceso de urbanización y clasificarlos como Suelo Urbanizable Programado, se redactó y tramitó, hasta su aprobación definitiva, el correspondiente Programa de Actuación Urbanística (en adelante, PAU) denominado "Peñón del Lobo", que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 30 de Abril de 2.003; habiéndose subdividido su ejecución y desarrollo en dos sectores o ámbitos de actuación, denominados Sector 1 y Sector 2.

Posteriormente se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de fecha 26 de Julio de 2.007 el Plan Parcial del Sector 2 del "Peñón del Lobo" (BOP nº 83 de 05/05/2008).

Al no haberse tenido en cuenta en la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado definitivamente el cauce denominado Barranco de El Muerto que atraviesa el ámbito y que está pendiente de deslinde, se redactó una Modificación de Plan Parcial con las condiciones establecidas en el planeamiento general vigente.

Con fecha 10 de diciembre de 2024 se presentó por registro general de la sede electrónica del Ayto. de Almuñécar, el documento de Avance de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUO-LOBO 2 "Peñón del Lobo" junto con el Documento Inicial Estratégico, para su tramitación.

Con fecha 21/02/2025, el arquitecto municipal, Eduardo Zurita Povedano, emite informe técnico.

En las consideraciones se indica lo siguiente:

Se debe producir una modificación del ámbito delimitado en el PGOU-87 de Almuñécar vigente, dada la presencia, como ya se ha señalado, del DPH y su zona de servidumbre, que deben excluirse del desarrollo. El vigente Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada (POTCTG) contempla, dentro de la Red de espacios libres definida en su Capítulo III de su Título Primero, y en su artículo 29, los denominados Itinerarios Fluviales:

"Artículo 29. Itinerarios fluviales (D)

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

Igualmente, en el artículo 62 del mismo POTCTG se señala:

Artículo 62. Riesgos hídricos. (D y R)

(...) 3. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el **deslinde del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía. La zona de servidumbre deberá clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección o destinarse a espacio libre de uso y disfrute público en suelo no urbanizable.** (D) (...).

Aun teniendo rango de directrices del POTCP ambos artículos reseñados, no parece lógico que unos terrenos que son rústicos actualmente, como los de DPH y su zona de servidumbre, abandonen dicha condición tras el desarrollo de la actuación de transformación urbanística para nueva urbanización en suelo rústico que se pretende, cuando expresamente dicho POTCTG obliga a recoger su condición de suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial en cualquier revisión del vigente PGOU-87 de Almuñécar -en su documento de aprobación provisional de marzo de 2023 se contempla dichas determinaciones-. Es por ello que parece necesario proceder a una modificación del ámbito delimitado en el PGOU-87 de Almuñécar para el Sector 2 del Peñón del Lobo, excluyendo el DPH y su zona de servidumbre del desarrollo urbano.

En este sentido, hay que considerar lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Reglamento General (RG) (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA, Ley 7/2021, de 1 de diciembre), que establece en su punto 3:

"Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

(...) 3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. **En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación (...)**".

Conclusiones:

Conforme a lo anteriormente reflejado en el apartado de consideraciones, se considera necesaria la presentación de una modificación del ámbito de la actuación de transformación urbanística en suelo rústico para nueva urbanización sobre la que en principio contempla el vigente PGOU-87 de Almuñécar, lo que implica la elaboración de un documento de propuesta de nueva delimitación -conforme se establece en el punto 3 de la disposición transitoria tercera del vigente RG de la LISTA-, que puede acompañarse de un documento de Avance del futuro instrumento de ordenación urbanística de Plan Parcial de Ordenación -el cual debe responder a los requerimientos y contenidos fijados para este tipo de documento por la LISTA y su RG-, y del correspondiente DIE -que deberá adecuarse al nuevo ámbito delimitado-, al objeto de facilitar la tramitación simultánea de los procedimientos urbanísticos y ambientales a seguir.

Tanto la propuesta de nueva delimitación como el Avance deberán responder a los objetivos y contenidos regulados para dichos documentos en la LISTA y su RG, debiendo asimismo el DIE atender a lo dispuesto en la vigente Ley de GICA.

En respuesta a dicho informe, con fecha 6/06/2025 se presentó por registro general de la sede electrónica del Ayto. de Almuñécar, Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del Sector SUO-LOBO 2 "Peñón del Lobo", en la que se redelimitaba el ámbito excluyendo del mismo el DPH



servidumbre de protección. Junto con dicha propuesta de delimitación se presentó el documento de Avance de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación y el Documento Inicial Estratégico, para su tramitación.

Recibido informe urbanístico de los servicios técnicos municipales, emitido por el arquitecto municipal Eduardo Zurita Povedano de fecha 5/09/2025, sobre la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del nuevo ámbito del denominado Sector 2 del "Peñón del Lobo".

En respuesta a dicho informe, se presente documento modificado de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del nuevo ámbito del denominado Sector 2 del "Peñón del Lobo" con fecha 9/09/2025.

Con fecha 3/10/2025 se presenta por registro general de la sede electrónica del Ayto. de Almuñécar los documentos modificados de Avance de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación y el Documento Inicial Estratégico, en los que se cambia la ubicación de la vivienda protegida.

Con fecha 13/11/2025 se vuelve a presentar por registro general de la sede electrónica del Ayto. de Almuñécar los documentos modificados de Avance del Plan Parcial de Ordenación y el Documento Inicial Estratégico del ámbito PEÑÓN DEL LOBO 2.

Con fecha 12/11/2025 la Junta de Gobierno Local del Ayto. de Almuñécar aprueba inicialmente la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del nuevo ámbito del denominado Sector 2 del "Peñón del Lobo", que se publica en el BOP de fecha 2/12/2025.

Se recibe informe desfavorable de la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda sobre la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del nuevo ámbito del denominado Sector 2 del "Peñón del Lobo" de fecha 26/02/2026, al no considerarse justificada la modificación de la delimitación en la necesidad de exclusión del dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, basándose en las directrices recogidas en el POTCT.

En vista de dicho informe, los propietarios del ámbito, de forma consensuada con el Arquitecto Municipal, deciden desistir de la tramitación del documento de Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del nuevo ámbito del denominado Sector 2 del "Peñón del Lobo", y presentar en el Ayto. el Avance de Plan Parcial y el Documento Inicial Estratégico del ámbito PEÑÓN DEL LOBO 2 modificado, sin excluir de su delimitación el DPH y su servidumbre de protección.

1.1.1 SITUACIÓN ACTUAL.

El ámbito que nos ocupa se incorporó al modelo del vigente PGOU-87 de Almuñécar merced a la aprobación definitiva de un PAU que, en su momento, supuso una innovación del citado PGOU-87 de Almuñécar.

Parámetros fijados en el PAU:

EDIFICABILIDAD PREVISTA EN EL PAU

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Ri – 7	15.900,50	12.260,54
Ri – 8	12.101,85	9.331,48
TOTAL RESIDENCIAL	28.002,35	21.592,02
EL 5	15.494,75	0,00
EL 6	1.140,95	0,00
EL 7	17.241,93	0,00
TOTAL ESPACIOS LIBRES	33.877,63	0,00
VIALES	5.384,88	0,00
TOTAL	67.264,86	21.592,02
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MEDIA		0,321

A continuación, podemos ver los parámetros fijados en la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Almuñécar:

PGOU.ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1987 DE ALMUÑÉCAR CUADRO 14. USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO.EDIFICABILIDAD GLOBAL Y DENSIDAD MÁXIMA							
ZONA	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE DE SUELO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD GLOBAL	VIVIENDAS ESTIMADAS	DENSIDAD Viv/Ha
Lobo 2	Peñón del Lobo	Residencial	68,4170	0,32 m ² /m ²	21.961,9300	220	32,1600

El Plan Parcial se redacta con estos parámetros.



1.2 JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DEL TRÁMITE AMBIENTAL

El día 11 de marzo de 2015, se publicó, en el BOJA nº 48 de 2015, el **Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.**

Se trata de una norma que modifica sustancialmente la evaluación ambiental de planes y programas vigente en Andalucía, consecuencia de la adaptación del ordenamiento autonómico a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (BOE nº 296 de 2013, 11 de diciembre de 2013).

Con esta adaptación la evaluación ambiental de planes y programas pasa a denominarse evaluación ambiental estratégica, estableciéndose así dos categorías; la evaluación ambiental estratégica ordinaria y la evaluación ambiental estratégica simplificada, procedimientos entre los cuales existen importantes diferencias relativas a los plazos establecidos para la tramitación (más de 2 años para la ordinaria y 6 meses para la simplificada).

Analizando el articulado de la Ley 7/2007 (GICA) modificado por este Decreto-Ley, se establece lo siguiente en el artículo 40, relativo a evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico:

“2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) *Los instrumentos de ordenación urbanística general.*
- b) *Los planes de ordenación urbana.*
- c) *Los planes parciales de ordenación.*
- d) *Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) *Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.*
- b) *Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) *Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.*
- b) *Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.*
- c) *Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.*

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) *Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.*
- b) *Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios”*

Por consiguiente, **de acuerdo con la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía debe someter el Plan Parcial de Ordenación PEÑÓN DEL LOBO 2. ALMUÑÉCAR, GRANADA a evaluación ambiental estratégica ordinaria.**



1.3 CONTENIDOS

El anteriormente citado Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, modifica el artículo 38 de la Ley 7/2007 de GICA, determinando el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, y estableciendo en el apartado 1 el contenido del preceptivo documento ambiental estratégico que debe acompañar a dicha solicitud junto con el borrador del plan:

“Artículo 38. Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36.1 de la presente Ley presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales.
- e) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de 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.
- f) La integración de los principios y objetivos en materia de economía circular, según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Economía Circular de Andalucía.
- g) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.”

En base a estos contenidos se ha elaborado el presente Documento Ambiental Estratégico que acompaña a la solicitud de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1.4 AUTORES

El equipo técnico responsable de la redacción del Documento Ambiental Estratégico ha sido el siguiente:

Miguel Ángel Rojas Rodríguez	Arquitecto Colegiado nº 5840 COAS	Coordinador y redactor
José Antonio Ruiz Villén	Arquitecto Colegiado nº 625 COACO	Coordinador y redactor



2 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El objeto del Plan Parcial es el desarrollo del suelo rústico PEÑÓN DEL LOBO 2 delimitado por la ficha del Plan General de Ordenación Urbanística de Almuñécar.

El Plan Parcial de ordenación lleva a cabo la ordenación detallada precisa para la ejecución de este ámbito. De igual modo, se ajusta a los parámetros generales que establece la ficha del PGOU para este sector de suelo.

Entre las determinaciones de este Plan Parcial, se contendrán las redes generales y locales de la actuación y sus enlaces, las zonas de ordenación, la regulación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, las reservas de dotaciones, el plan de etapas y la evaluación económicas de sus actuaciones.

Se tiene en cuenta de manera fundamental en el diseño de este Plan Parcial su integración con las zonas próximas que actualmente son suelo urbano desarrollado, de tal manera que den continuidad a la trama urbana actual.

La topografía por otra parte obliga a una edificación en ladera y condiciona sobremano el trazado de la red viaria, que además viene ya desarrollada en parte por el Plan General y por el Programa de Actuación Urbanística.

Se pretende por ello conseguir una ordenación armónica, adaptada al paisaje e integrada con el resto del Municipio.

Se pretende crear un entorno adaptado y en consonancia con el espacio físico que lo circunda de tal manera que forme un todo con el mismo y se consiga un hábitat que se adapte al lugar.

Se plantea una tipología edificatoria que se integre al terreno de manera que no se produzca impacto sobre el paisaje, y sin que se produzca ningún tipo de pantalla arquitectónica, o volumen disonante con la topografía, dando preferencia a las zonas naturales sobre la edificación.

Por su configuración, la zona residencial se destina a albergar edificación en ladera con una edificabilidad baja, escalonada que unido a la ubicación de los espacios libres hará que se potencien más los valores paisajísticos.



3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

3.1 ALCANCE DEL PLAN

El Plan Parcial de Ordenación PEÑÓN DEL LOBO 2 de Almuñécar es un documento de alcance parcial a escala municipal, que establece, en el marco de los Instrumentos de ordenación urbanística parcial, la ordenación urbanística detallada en un ámbito de suelo concreto delimitado en este caso por el PGOU de Almuñécar y organiza la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del ámbito y a los procesos de ocupación y utilización del suelo actual y previsible a medio plazo.

3.2 CONTENIDOS DEL PLAN

El Plan Parcial de Ordenación propuesto, consta de los siguientes contenidos:

- DOCUMENTO I. MEMORIA. Este documento está compuesto por:
 - a) Memoria de información y de diagnóstico, que contiene el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afectan de la planificación territorial.
 - b) Memoria de participación e información pública, que contiene las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.
 - c) Memoria de ordenación, que contiene la descripción de las distintas alternativas de ordenación, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación.
 - d) La Memoria de gestión y ejecución desarrollará los aspectos económicos de la propuesta, incluyendo un estudio económico financiero y el informe de sostenibilidad económica de la actuación, en el que se justificará su viabilidad económica y financiera, y la programación de las actuaciones, incluyendo el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización.
- DOCUMENTO II. NORMATIVA URBANÍSTICA. En este documento se desarrolla el marco normativo y planeamiento, el Plan Parcial de Ordenación, las condiciones particulares y unas recomendaciones medioambientales, así como las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión.
- DOCUMENTO III. PLANOS. Se incluyen en este documento los planos:
 - a) Información, que desarrolla la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.
 - b) Ordenación, que contiene las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística. tanto de información como de ordenación.
- DOCUMENTO IV. ANEXOS. que incluyen cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.
- DOCUMENTO V. RESUMEN EJECUTIVO. El Plan Parcial de Ordenación finaliza con este documento en el que se describen resumidamente los objetivos, estructura, modelo de ordenación propuesto, las determinaciones del plan y el plan de etapas.

3.3 ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Entre la información a incluir en el Documento Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 38 de la Ley 7/2007, modificado por el Decreto-Ley 3/2015, se encuentra la exposición de las alternativas contempladas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Se resumen a continuación estas alternativas consideradas, con objeto de evaluar la más viable técnica y ambientalmente, incluyendo la Alternativa 0, consistente en no desarrollar el Plan Parcial de Ordenación.

3.3.1 ALTERNATIVA 0. NO ELABORACIÓN DEL PLAN

Conforme con la disposición transitoria segunda de la LISTA, la adaptación a la LOUA del PGOU de Almuñécar, conservará su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de la Ley.

Además de ello, según la disposición transitoria primera de la LISTA en su apartado a), sección 3ª, sobre este ámbito de suelo urbanizable sectorizado **podrá desarrollarse** conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. Es decir, no existe imperativo legal para su desarrollo.

A los efectos de la LISTA tendrá el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que la misma se encuentra delimitada.

Esto implica que, transcurrido el plazo de programación temporal de desarrollo, existe la alternativa de no desarrollo urbanístico y mantenimiento del suelo en sus condiciones actuales.

Esta decisión tendría múltiples consecuencias. En primer lugar, la imposibilidad de llevar a cabo las determinaciones del PGOU de Almuñécar lo que hace inviable esta alternativa desde la perspectiva social al no desarrollarse las dotaciones previstas para este ámbito, así como la dotación de vivienda protegida.

La alternativa 0 implica no ejecutar el planeamiento, renunciando a la oportunidad de materializar la previsión reglamentariamente prevista en el PGOU, y a solventar el problema urbanístico que se plantea por la falta de vivienda para asumir el crecimiento municipal.

Además, en cuanto a la dotación de espacios libres y zonas verdes de uso público previstas en el Plan, no tendrían su desarrollo poniendo en valor el patrimonio natural, cultural y paisajístico.

Por otro lado, se perderían las posibilidades de potenciar la eficiencia energética y la gestión sostenible de los recursos naturales a través de una ordenación del territorio actualizada a las necesidades ambientales de la actualidad.

Finalmente, la elección de la Alternativa 0 conllevaría la no realización de la actuación urbanística y, por ende, la renuncia a una oportunidad valiosa de desarrollo urbano que beneficiaría a la comunidad y permitiría la implementación de un proyecto que busca mejorar la calidad de vida de los habitantes de Almuñécar y la gestión responsable de los recursos naturales en la región.



Superficie	68.236 m ² s
Uso característico:	-
Edificabilidad Global:	-
Edificabilidad total:	-
Residencial:	-
Vivienda Libre:	-
Vivienda Protegida:	-
Servicios Terciarios	-
Densidad de viviendas	-
Número máximo de viviendas	-
Vivienda Libre:	-
Vivienda Protegida:	-

3.3.2 ALTERNATIVA 1

La adopción de esta alternativa supone, el desarrollo del área de actuación urbanística donde se tramitaría un Plan Parcial de Ordenación para ordenar detalladamente el ámbito.

En esta alternativa, se plantea la ejecución del planeamiento, por lo tanto, el desarrollo de las dotaciones de viviendas, así como de dotaciones, lo que la convierte socialmente en una alternativa viable.

Además, se dota a la ciudad de espacios libres y zonas verdes asociadas a la vía pecuaria denominada Cañada Real de Málaga a Motril, y al cauce del Barranco de El Muerto, haciéndose efectiva las condiciones de servidumbres y protección de estos elementos de dominio público que forman parte del entorno, así como del interior de la delimitación del ámbito Peñón del Lobo 2".

Esto quiere decir, que la ordenación se ajusta a las condiciones del entorno, preservando y poniendo en valor el patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes.

La alternativa 1, toma las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático, proponiendo un modelo de ciudad compacta que regenera y renueva el ámbito en el que se ordena. Todo ello se puede observar en las imágenes de la propuesta que vemos a continuación donde se puede comprobar que la ordenación también se adapta a la orografía del terreno.

Esta alternativa ha tenido en cuenta en la ordenación detallada el cauce denominado Barranco de El Muerto que atraviesa el ámbito y que está pendiente de deslinde, como DPH. La zona de servidumbre está integrada en el sistema de espacios libres locales.



Superficie	68.236 m ² s
Uso característico:	Residencial
Edificabilidad Global:	0,321 m ² t/m ² s
Edificabilidad total:	21.962 m ² t
Residencial:	21.962 m ² t
Vivienda Libre:	13.177 m ² t
Vivienda Protegida:	8.785 m ² t
Servicios Terciarios	
Densidad de viviendas	32,16 viv/Ha
Número máximo de viviendas	220
Vivienda Libre:	132
Vivienda Protegida:	88

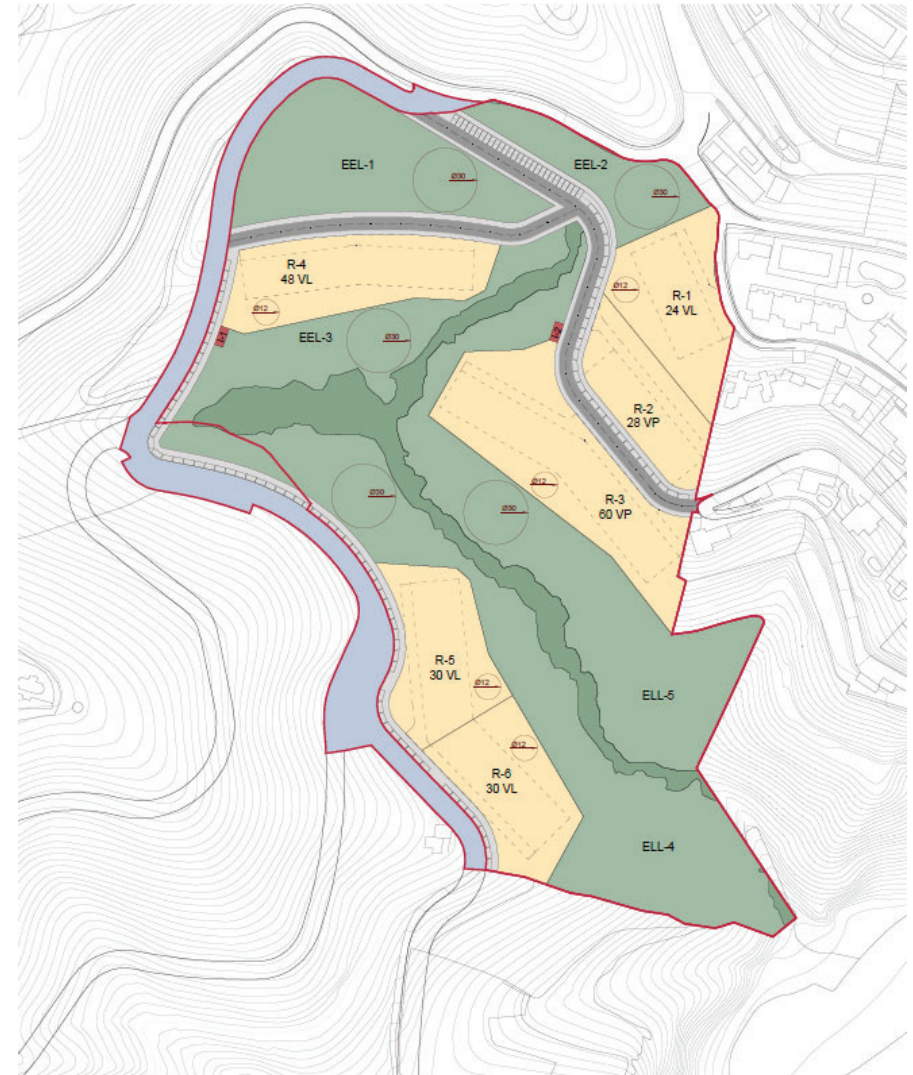


CUMPLIMIENTO DOTACIONAL

	PGOU	LEY 7/2021 Y REGLAMENTO						DECRETO. 293/2009	ALTERNATIVA 1 (m ²)	
		S/ PGOU	No determinado		(art. 61 LISTA)	10%Sup total ámbito	a cumplir		ordenación	
SISTEMAS GENERALES. ESPACIOS LIBRES	S/ficha	6 m ² /habitante	3.696				6.842	No determinado	0	✓
SISTEMAS LOCALES. ESPACIOS LIBRES	No determinado	10 m ² /habitante	5.280					33.878	33.881	✓
SISTEMAS LOCALES. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS	No determinado	8 m ² /habitante	4.224	9.504	18m ² /hab	9.504		No determinado	0	✓
PLAZAS DE APARCAMIENTO		1p/100m ² no residencial + 1/2 p/habitante		264	50% públicas	132		132	132	✓
NÚMERO MÍNIMO DE ÁRBOLES	1 árbol/viv o 100m ²							>220		✓
PLAZAS MOVILIDAD REDUCIDA	No determinado						1/40 plazas	3	3	4

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

SUO-LOBO 2 "PEÑÓN DEL LOBO" ALMUÑÉCAR (GRANADA)						
RESIDENCIAL						
Parcela	Superficie	Edificabilidad		Nº Viv.		Alturas
		Libre	Protegida	Libre	Prot.	
R-1	3.426 m2	2.396 m2t		24		V
R-2	2.585 m2		2.795 m2t		28	V
R-3	5.938 m2		5.990 m2t		60	V
R-4	4.117 m2	4.792 m2t		48		V
R-5	3.266 m2	2.995 m2t		30		V
R-6	3.282 m2	2.995 m2t		30		V
	22.614 m2	13.177 m2t	8.785 m2t	132	88	
		21.962 m2t		220		
		0,321 m2t				
DOTACIONES LOCALES						
ESPACIOS LIBRES						
ELL-1	5.966 m2					
ELL-2	2.530 m2					
ELL-3	4.082 m2					
ELL-4	11.465 m2					
ELL-5	9.838 m2					
	33.881 m2					
VIARIO LOCAL						
	7.405 m2					
INFRAESTRUCTURA						
I-1	36 m2					
I-2	36 m2					
DPH						
	5.075 m2					
TOTAL SECTOR						
	68.417 m2					
SUELO PÚBLICO ASOCIADO						
	7.922 m2					



3.3.3 ALTERNATIVA 2

La adopción de esta alternativa supone, el desarrollo del área de actuación urbanística donde se tramitará un Plan Parcial de Ordenación para ordenarlo detalladamente.

En esta alternativa, se plantea la ejecución del planeamiento, por lo tanto, el desarrollo de las dotaciones de viviendas, así como de dotaciones, lo que la convierte socialmente en una alternativa viable.

Esta alternativa ha tenido en cuenta en la ordenación detallada el cauce denominado Barranco de El Muerto que atraviesa el ámbito y que está pendiente de deslinde, como DPH. La zona de servidumbre está integrada en el sistema de espacios libres locales.

En esta alternativa no se le da aprovechamiento al DPH que se encuentra en el interior del ámbito y toda la zona afectada por la vía pecuaria se califica como Espacio Libre.

Se mantiene el uso y el número máximo de viviendas, así como la reserva de dotaciones fijada en el Planeamiento General vigente.

Se mantiene la reserva de espacios libres fijada en el planeamiento general y se añade la reserva mínima de equipamientos que fija el art. 82.6 del Rgto. de la Lista, al no fijar el PAU reserva alguna.

La ordenación se ajusta a las condiciones del entorno, preservando y poniendo en valor el patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes.

La alternativa 2, toma las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático, proponiendo un modelo de ciudad compacta que regenera y renueva el ámbito en el que se ordena. Todo ello se puede observar en las imágenes de la propuesta donde se puede comprobar que la ordenación también se adapta a la orografía del terreno.

Superficie	68.236 m ² s
Uso característico:	Residencial
Edificabilidad Global:	0,321 m ² t/m ² s
Edificabilidad total:	20.200 m ² t
Residencial:	20.200 m ² t
Vivienda Libre:	12.120 m ² t
Vivienda Protegida:	8.080 m ² t
Densidad de viviendas	32,24 viv/Ha
Número máximo de viviendas	220
Vivienda Libre:	132
Vivienda Protegida:	88

CUMPLIMIENTO DOTACIONAL

	PAU	LEY 7/2021 Y REGLAMENTO						DECRETO 293/2009	PLAN PARCIAL (m ²)	
		S/ PGOU	No determinado			10% sup total ámbito	a cumplir		ordenación	
SISTEMAS GENERALES. ESPACIOS LIBRES	S/ficha No determinado	6,7 m ² /habitante	3.696			(art. 41 LISTA)	6.824	No determinado	0	<input checked="" type="checkbox"/>
SISTEMAS LOCALES. ESPACIOS LIBRES	33.878	10 m ² /habitante	5.280	8.009	18m ² /hab	9.504		33.878	35.577	<input checked="" type="checkbox"/>
SISTEMAS LOCALES. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS	No determinado	2,5 m ² /habitante	1.320					2.729	2.737	<input checked="" type="checkbox"/>
PLAZAS DE APARCAMIENTO	-	4% ámbito	2.729							
		1p/100m ² no residencial + 1/2 p/habitante	264	264	50% públicas	132		132	132	<input checked="" type="checkbox"/>
NÚMERO MÍNIMO DE ARBOLES	1 arbol/viv o 100m ²							>220		<input checked="" type="checkbox"/>
PLAZAS MOVILIDAD REDUCIDA	No determinado						1/40 plazas	3	3	4 <input checked="" type="checkbox"/>

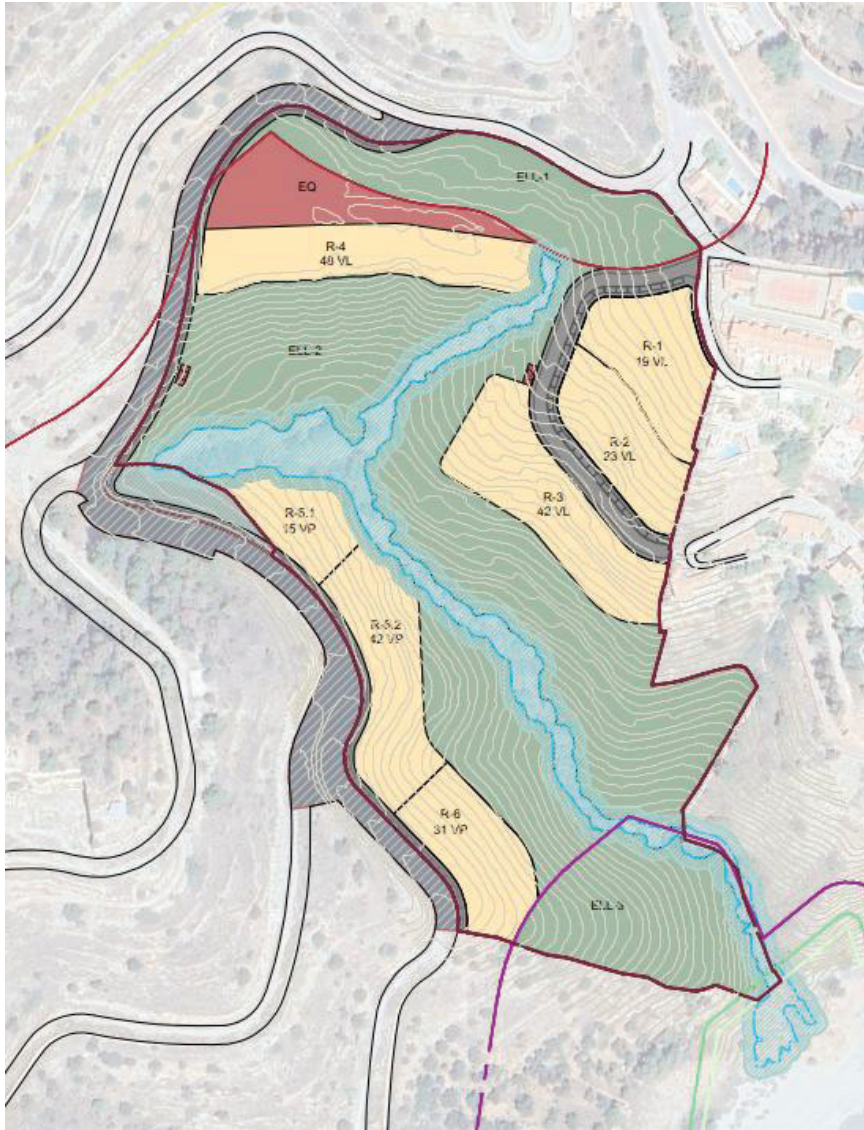
PROPUESTA DE ORDENACIÓN

PEÑÓN DEL LOBO 2 ALMUÑÉCAR (GRANADA)						
RESIDENCIAL						
Parcela	Superficie	Edificabilidad		Nº Viv.		Alturas
		Libre	Protegida	Libre	Prot.	
R-1	2.705 m ²	1.683 m ² t		18		VI
R-2	2.445 m ²	2.269 m ² t		25		VI
R-3	4.084 m ²	3.791 m ² t		41		VI
R-4	3.631 m ²	4.376 m ² t		48		
R-5.1	1.511 m ²		1.238 m ² t		14	VI
R-5.2	3.240 m ²		3.973 m ² t		43	VI
R-6	2.575 m ²		2.869 m ² t		31	VI
	20.192 m ²	12.120 m ² t	8.080 m ² t	132	88	
		20.200 m ² t		220		
	3839,21					

DOTACIONES LOCALES

EQUIPAMIENTO	2.737 m ²
ESPACIOS LIBRES	
ELL-1	5.361 m ²
ELL-2	19.765 m ²
ELL-3	10.451 m ²
	35.577 m ²
VIARIO LOCAL	4.348 m ²
INFRAESTRUCTURA	
I-1	36 m ²
I-2	37 m ²
DPH	5.309 m ²
TOTAL SECTOR	68.236 m ²
CARGA EXTERNA - SUELO PP PEÑÓN DE	7.751 m ²
Viario	7.053 m ²
Parcela EC	698 m ²





3.3.4 ESTUDIO COMPARATIVO

A partir del análisis justificativo de alternativas realizado en el epígrafe anterior, se ha elaborado una tabla multicriterio, considerando las siguientes variables:

OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

- Desarrollo sostenible que aproveche las condiciones medioambientales existentes. Conservando y mejorando el patrimonio natural y cultural y protegiendo el paisaje.
- Desarrollo urbano que incorpore la diversidad de usos, complejidad funcional, y favorezcan la economía circular.
- Revitalización de la ciudad existente.
- Integración en la trama urbana el vacío existente.
- Ordenar el suelo de manera compatible con el entorno territorial.
- La reserva de suelo para vivienda protegida equivalente al cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial total prevista.
- Mantenimiento del sistema de espacios libres fijado en el Planeamiento General vigente.
- Apertura de un eje transversal Este-Oeste que relacione el núcleo consolidado de Bellavista con los espacios libres aledaños al Guadaira.
- El viario rodado se limitará al necesario para articular la ordenación y dotar de accesibilidad rodada a las manzanas de edificación resultante, adaptándose a la topografía existente.

CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

- Ocupación racional y eficiente del suelo.
- Modelo de ciudad.
- Movilidad sostenible.
- Resiliencia frente al cambio climático.
- Fomento de la eficiencia energética.
- Creación de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos.

FRAGILIDAD DEL MEDIO

- Emisión de gases de efecto invernadero.
- Adaptación al cambio climático.
- Afección a la flora y fauna protegida.
- Consumo del recurso agua.
- Contaminación del recurso agua.
- Contaminación acústica.
- Afección a vías pecuarias.
- Afección al paisaje.
- Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico.



NECESIDADES DE CRECIMIENTO

- Calidad de vida de la población.
- Dinámica de la actividad económica.
- Dinámica del empleo.

SALUD HUMANA Y POBLACIÓN

- Alteración severa del medio físico.
- Afección a las instalaciones sanitarias, educativas o sociales.
- Afección a la satisfacción de necesidad de infraestructuras.
- Afección a zonas verdes, paseos o espacios comunitarios.
- Existencia de actividades inadecuadas que afecten a la población.
- Afección a fenómenos catastróficos.

A partir de los criterios anteriores, se realiza a continuación el análisis cuantitativo de las tres alternativas de ordenación valoradas. Se ha dado un peso ponderado a cada uno de estos criterios a la hora de valorar la viabilidad global de la actuación.

Criterio	Puntuación		Peso
	1	5	
Objetivos de planeamiento	Nulo cumplimiento de objetivos.	Total cumplimiento de objetivos.	15 %
Criterios de sostenibilidad	Mínima consideración de criterios.	Máxima consideración de criterios.	25 %
Fragilidad del medio	Mayor impacto sobre los factores que afectan a la fragilidad del medio.	Menor impacto sobre los factores que afectan a la fragilidad del medio.	30 %
Necesidades de crecimiento	Respuesta nula a necesidades de crecimiento.	Mejor respuesta a necesidades de crecimiento.	15 %
Salud humana y población	Menor interés social y mayor afección sobre la salud humana.	Mayor interés social y menor afección sobre la salud humana	15 %

ANÁLISIS MULTICRITERIO

	ALT.0	ALT.1	ALT.2
Desarrollo sostenible que aproveche las condiciones medioambientales.	1	4	5
Conservación y mejora del patrimonio natural y cultural y protección del paisaje.	5	5	5
Diversidad de usos y complejidad funcional.	1	2	2
Revitalización de la ciudad existente.	1	5	5
Integración en la trama urbana el vacío existente.	1	5	5
Ordenar el suelo de manera compatible con el entorno territorial.	1	3	5
Reserva de suelo para vivienda protegida.	1	5	5
Localización de los espacios libres.	5	5	5
Ciudad de proximidad y potenciación de modos de transporte sostenibles	1	5	5
Conexión con los ámbitos colindantes, Cotoebro.	1	5	5
Valor	28	40	47
Ocupación racional y eficiente del suelo.	2	4	5
Modelo de ciudad.	1	5	5
Movilidad sostenible.	1	5	5
Resiliencia frente al cambio climático.	5	4	4
Fomento de la eficiencia energética.	1	5	5
Creación de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos.	1	5	5
Valor	11	28	29
Emisión de gases de efecto invernadero.	5	4	4
Adaptación al cambio climático.	5	4	4
Afección a la flora y fauna protegida.	5	4	4
Consumo del recurso agua.	5	4	4
Contaminación del recurso agua.	5	4	4
Contaminación acústica.	5	4	4
Afección a DPH	5	5	5
Afección al paisaje.	5	4	4
Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico.	5	4	4
Valor	45	37	37
Calidad de vida de la población.	1	5	5
Valor	1	5	5
Alteración severa del medio físico.	5	4	4
Afección a las instalaciones sanitarias, educativas o sociales.	5	5	5
Afección a la satisfacción de necesidad de infraestructuras.	5	5	5
Afección a zonas verdes, paseos o espacios comunitarios.	5	3	5
Existencia de actividades inadecuadas que afecten a la población.	5	5	5
Afección a fenómenos catastróficos.	5	5	5
Valor	30	27	29
Total	115	137	147

SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE

A partir de la descripción de alternativas consideradas, y una vez caracterizado el ámbito de actuación y los factores concurrentes en el mismo; realizándose el análisis cualitativo y cuantitativo multicriterio, **se considera la Alternativa 2 como la más viable** técnica y ambientalmente.



4 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

4.1 OBJETIVOS DE DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

El presente Plan Parcial de Ordenación tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito PEÑÓN DEL LOBO 2. Su ámbito territorial es el delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar tanto en sus normas urbanísticas, planos de ordenación y ficha urbanística específica para el desarrollo del sector.

Conteniendo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 62 de la LISTA, las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidad del instrumento de planeamiento.

4.2 DESARROLLO DE LA TRAMITACIÓN

Tras su Aprobación Inicial por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Almuñécar de acuerdo con las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar se deberán cumplir los siguientes puntos antes de la edificación del sector.

- Aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.
- Redacción y ejecución de los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- Ejecución de las obras de urbanización básica o su afianzamiento.
- Recepción de las obras de urbanización por parte del Ayto.
- Formalización de las cesiones.



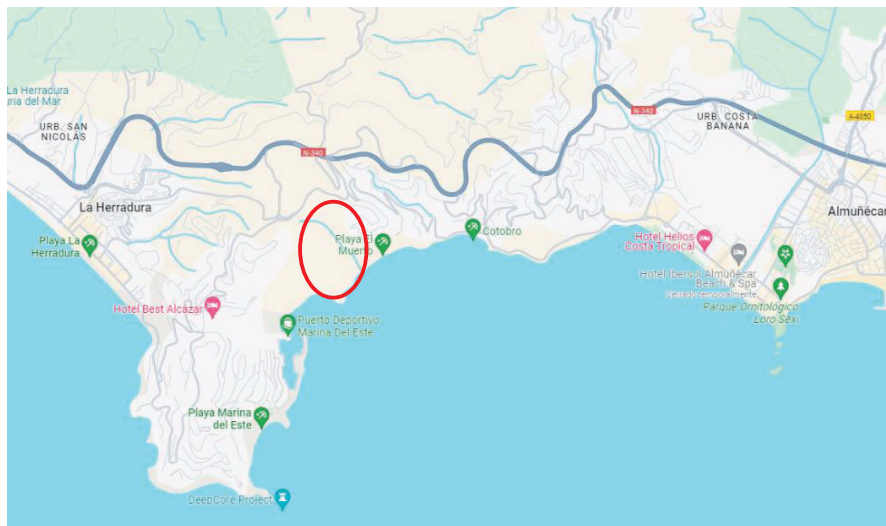
5 POTENCIALES IMPACTOS MEDIOAMBIENTALES

5.1 CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, modificada por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, en su artículo 38, relativo al procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, señala entre los contenidos del documento ambiental estratégico describir “Los potenciales impactos ambientales”, para lo cual debemos llevar a cabo previamente la caracterización ambiental del territorio.

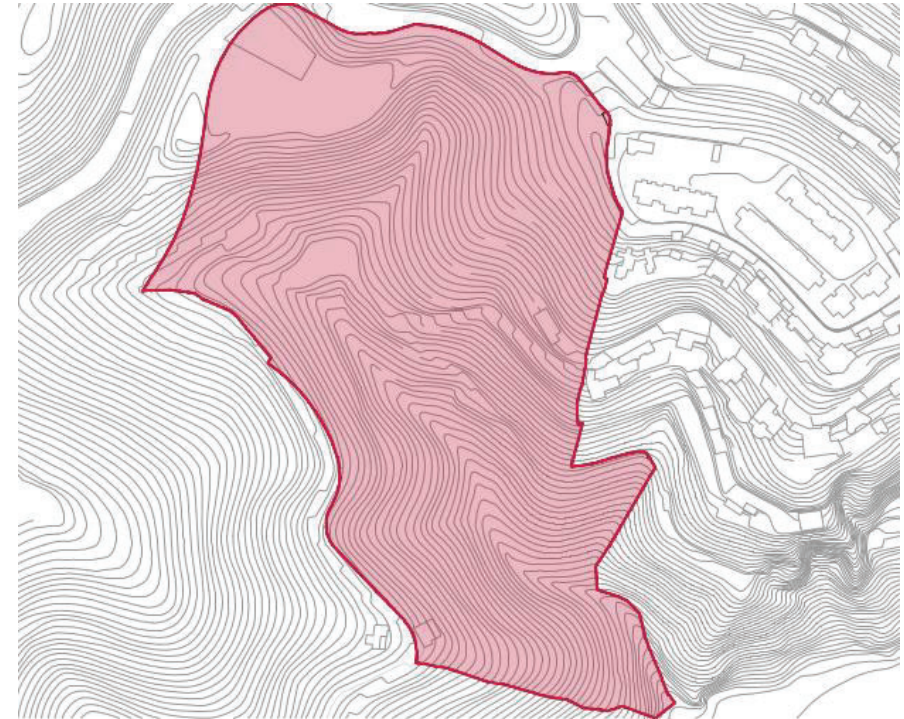
5.1.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Los terrenos, con una superficie de 68.236 metros cuadrados, son los situados en la parte más nororiental de los incluidos en el Programa de Actuación Urbanística y son colindantes con el antiguo trazado de la Carretera Nacional 340 y contiguos al suelo urbano del antiguo Plan parcial de Cotobro, que ya el vigente PGOU recepcionó en su día como Suelo Urbano, con uso residencial y edificaciones de baja intensidad.



Linderos:

- Norte, con antigua carretera N-340 y terrenos del sector Peñón del Lobo 1.
- Sur, con zona de dominio público marítimo terrestre (Playa del Muerto)
- Oeste, con terrenos del Sector 1 del Plan Parcial del Peñón del Lobo.
- Este, con suelo urbano procedente del antiguo Plan Parcial de Cotobro.



Ver coordenadas en anexo.

Delimitación del ámbito:

- El extremo sureste lo marca el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT).
- Todo el límite occidental y norte del ámbito se adapta al parcelario catastral hasta el encuentro con la carretera de la Playa que es la que delimita el ámbito por el extremo noroeste.

Todo el límite oriental se adapta al parcelario existente actualmente reflejado en el levantamiento topográfico realizado, hasta su encuentro con el viario que marca el límite por el extremo noroeste.



5.1.2 INVENTARIO AMBIENTAL

Se realiza a continuación una breve descripción de los factores ambientales concurrentes en el ámbito de actuación del Plan y su entorno. Asimismo, en el Anexo cartográfico se puede consultar la concurrencia de los principales condicionantes ambientales y riesgos naturales en la zona de estudio.

ATMÓSFERA Y CLIMATOLOGÍA

El litoral granadino es una región climatológicamente bien definida. Presenta unas características climatológicas peculiares que configuran un tipo de clima único en la región andaluza: Mediterráneo-Subtropical, con los inviernos más tibios de España, 12° C, gran insolación, veranos calurosos y lluvias escasas con máximos de primavera e invierno.

La precipitación media de las estaciones de la Costa Tropical es de unos 450 mm anuales. El régimen anual de las lluvias pone de manifiesto la existencia de un período de sequía estival característico del clima mediterráneo, que coincide con los meses de Julio y Agosto; y de un periodo lluvioso que tiene una duración variable.

La frecuencia media anual de la precipitación es de 43 días. La mayor frecuencia de precipitación se presenta en el mes de marzo y la menor en el mes de julio.

En cuanto a las temperaturas, el régimen térmico se caracteriza por la ausencia de invierno climatológico y por unos veranos largos y calurosos. El mes más frío suele ser diciembre, ascendiendo las temperaturas desde enero hasta agosto, mes más caluroso, para descender de nuevo hasta diciembre. La elevación de temperaturas a lo largo de los meses se produce de forma gradual y suave, mientras que el descenso se efectúa de una forma más brusca.

La temperatura media anual es de 17,5° C aproximadamente. La amplitud térmica entre el mes más frío, enero, de 12° C y el mes más cálido, agosto, de 24,5° C, es bastante reducida debido al influjo marítimo comentado.

Al subir en altitud las temperaturas disminuyen y los contrastes térmicos diarios y estacionales aumentan.

Almuñécar y obviamente la zona en estudio está influenciada por el clima mediterráneo, si bien, dentro de él, goza de un microclima especial con temperaturas muy suaves y pocas precipitaciones.

La insolación anual es del orden de trescientos días y por la influencia beneficiosa de la brisa, las temperaturas extremas rara vez bajan de los ocho grados en invierno o rebasan los treinta y dos grados en verano.

GEOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

La zona de estudio está constituida por un sustrato rocoso de cuarcitas, cuarzoesquistos y esquistos pertenecientes al Manto de la Herradura, del Complejo Alpujárride, recubiertos por depósitos coluviales de poco espesor. En superficie las laderas muestran modificaciones geométricas por antiguos bancales de cultivo, destacando un gran vertido antrópico en la coronación de la ladera, con un espesor máximo de 20-25 m.

En las proximidades a la zona de estudio, hacia el lado del Sector 1 del Peñón del Lobo y el Puerto Deportivo de Marina del Este, existen grandes deslizamientos de ladera que, en el segundo de los casos, afectan a amplias zonas urbanizadas.

En 2005 se llevó a cabo un estudio geotécnico en la zona de estudio redactado por la empresa CEMALSA para la promotora PROMOCIONES ALCAN MEDITERRÁNEO S.L. En dicho estudio se realizaron 9 sondeos geotécnicos, 2 calicatas mecánicas, 8 calicatas manuales y 15 estaciones geomecánicas. De las muestras tomadas se llevaron a cabo ensayos de laboratorio para identificación de los materiales y su clasificación desde el punto de vista de la geotecnia vial.

En 2015, para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana, Geolen Ingeniería S.L. llevó a cabo el estudio y representación cartográfica de la clasificación de terrenos existentes en la franja litoral del Municipio de Almuñécar (Granada) en base a las condiciones geológicas, morfológicas y especialmente a la distribución espacial de los peligros geológicos.

En dicho estudio se reconocía este Sector 2 del Peñón del Lobo y en él se identificaban los rellenos antrópicos existentes en la parte superior y varias zonas afectadas por deslizamientos someros en el terreno.

Según dicho estudio, la zona se denomina como "Zona 64" y se clasifica como se muestra en la figura siguiente.

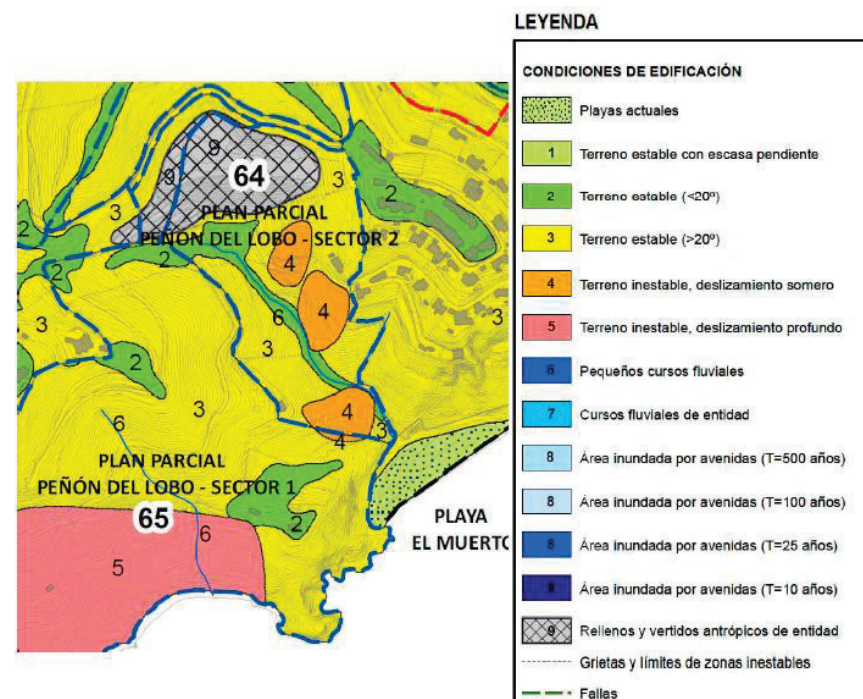


Figura 2.1: Representación cartográfica de la clasificación de terrenos existentes en la franja litoral del Municipio de Almuñécar. Plan Parcial Peñón del Lobo-Sector 2 (Geolen Ingeniería, 2015).



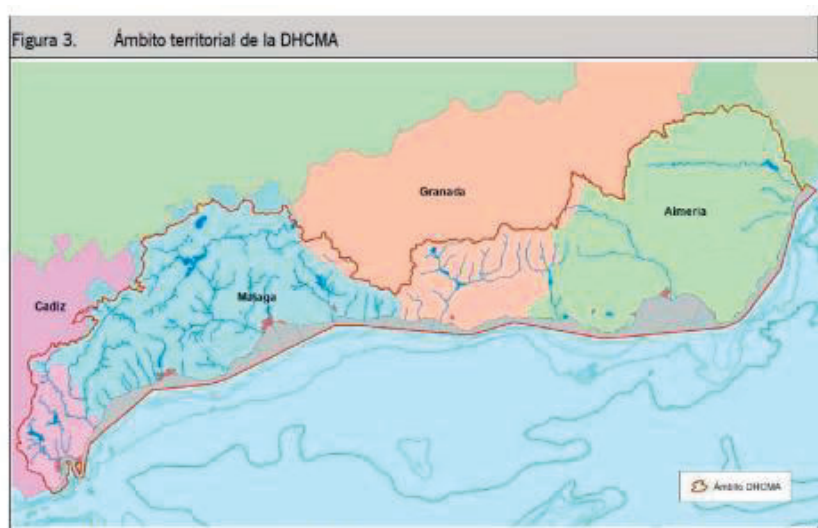
La problemática principal reconocida en la zona de estudio consiste en la posible inestabilidad de laderas, si bien estos procesos tendrían carácter somero y serían solventables con actuaciones convencionales de estabilización. Estos procesos podrían afectar a los depósitos cuaternarios más superficiales, pero no parecerían afectar al sustrato rocoso constituido mayormente por esquistos cuarcíticos.

El gran vertedero existente en la parte superior de la ladera puede ser inestable, aspecto este que es necesario investigar convenientemente. Muestra claras evidencias de procesos erosivos, lo que pone de manifiesto su escasa competencia y su situación de equilibrio estricto.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA

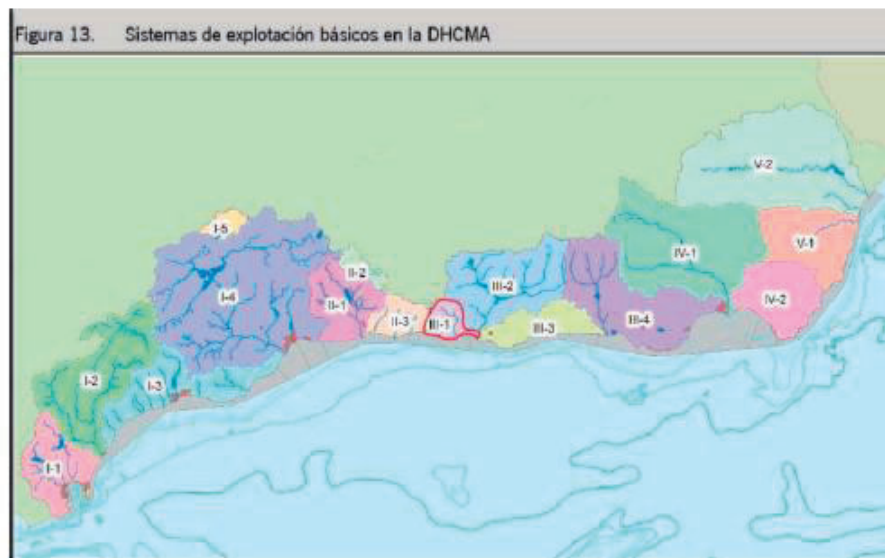
Hidrología superficial

Los cauces presentes en el término municipal de Almuñécar pertenecen a la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.



Plan Hidrológico Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas. CMAOT, Junta de Andalucía 2015.

Dentro de este ámbito La DHCMA se ha dividido en 5 zonas, y éstas a su vez en 16 subzonas, atendiendo a criterios hidrográficos, administrativos, socioeconómicos y/o medioambientales. El territorio de Almuñécar queda encuadrado dentro de la Zona III. Sierra Nevada y la Subzona III.1 Cuencas vertientes al mar entre el río de la Miel y el río Guadalfeo, tal y como se aprecia en el gráfico inferior:



Sistema	Subsistema
I- SIERRA TEJEDA-ALM-JARA	I-4 Cuencas de los ríos Guadalhorca y Guadalmedina
	I-5 Cuenca endorreica de Fuente de Piedra
II- SIERRA NEVADA	II-1 Cuenca del río Vélez
	II-2 Poje de Zalarraya
	II-3 Cuencas vertientes al mar entre la desembocadura del río Vélez y el río de la Miel, incluido este último
III- SIERRA NEVADA	III-1 Cuencas vertientes al mar entre el río de la Miel y el río Guadalfeo
	III-2 Cuenca del río Guadalfeo
	III-3 Cuencas vertientes al mar entre las desembocaduras de los ríos Guadalfeo y Adra
	III-4 Cuenca del río Adra y acuífero del Campo de Dallos

Plan Hidrológico Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas. CMAOT, Junta de Andalucía 2015.

La red hidrográfica de la zona de estudio presenta las siguientes características generales:

1. Discurre por un relieve muy accidentado, las estribaciones montañosas se sitúan paralelas a la costa y a escasos kilómetros de ésta. En general se trata de ríos de corto recorrido y cuencas de elevadas pendientes con lo que su tiempo de concentración es reducido y el régimen suele ser de carácter torrencial.
2. El carácter semipermeable o impermeable de los materiales potencia la escorrentía superficial y acelera los procesos erosivos.
3. Deforestación en la cabecera de las cuencas, acelerada por los incendios forestales.
4. El régimen de precipitaciones mediterráneo es de carácter torrencial, con máximos que, unidos a la morfología de los cauces, pueden provocar caudales de consecuencias devastadoras.



5. La ocupación de zonas con riesgo de inundación, se debe a la orografía abrupta de buena parte del término municipal, que ha llevado a ocupar las zonas más llanas situadas en la mayoría de los casos dentro de los límites de la zona con riesgo de inundación.

Concretando en los cauces existentes, la red hidrográfica superficial presente en el municipio de Almuñécar tiene los siguientes cursos de agua principales:

- El Río Verde es uno de los ríos principales del municipio, con una longitud aproximada de 22,1 km de lo que más de 7 km, discurren por el término municipal de Almuñécar. Nace en la Sierra de Almijara. En su cabecera, este cauce tiene una fuerte pendiente media del 15%; el curso medio, con una pendiente aproximada de 4% y el tramo final por debajo de los 100 m con una pendiente del 1%, completan el perfil de este cauce que desemboca en el mar Mediterráneo en el núcleo urbano de Almuñécar.
- Otro de los cursos de agua superficial principales en el municipio es el Río Jate, con una longitud de 10,1 km, de los cuales los últimos 1.200 m se encuentran encauzados, lo que ha permitido que la llanura de inundación esté destinada a aprovechamientos agrícolas.
- El tercer cauce importante del municipio es el Río Seco, que desemboca en el núcleo urbano de Almuñécar.
- El resto de la red se compone de arroyos y ramblas de menor extensión, como el Arroyo de Cantarrián, en el límite con la provincia de Málaga; la Rambla de las Tejas y Rambla del Espinar en el núcleo de La Herradura; Rambla de Cotobro en la urbanización del mismo nombre; la Rambla de Cabria y el Barranco de Enmedio se encuentran próximos a las urbanizaciones colindantes con el término de Salobreña.

RIESGOS NATURALES

En materia de riesgos naturales, cabe destacar lo siguiente:

Nº ZONA	DENOMINACIÓN P.O.U.	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES GEOLÓGICAS (Ver figura 1- Unidades litológicas)	AFECCIÓN POR MOVIMIENTO DE LADERA		AFECCIÓN POR ZONAS INUNDABLES		TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA (Ver mapas y cuadro adjunto)
				GRADO DE AFECCIÓN	TIPOLOGÍA	AVENIDAS DE RÍOS Y RAMBLAS	CAUCES MENORES	
64	Plan parcial Peñón del Lobo - Sector 2	Sur de la N-340, Sur del Plan Parcial P-9, Norte del Peñón del Lobo y Oeste de Cotobro	Esquistos grafitosos (I2) y (I1) del Manto de la Herradura con intercalaciones de cuarcosquistos y cuarcitas, sobre todo en coronación de la ladera. En la parte alta de la ladera ventadera de espesor importante de rellenos procedentes del Sector 1.	20%	Deslizamientos rotacionales-translacionales someros		Barranco menor que desemboca en la Playa del Muerto	2 (Laderas intactas de pendiente moderada) 3 (Ladera intacta con fuerte pendiente) 4 (Deslizamientos someros) 6 (Barranco menor) 9 (Rellenos antropógenos de gran espesor)

Riesgo de inundaciones

En nuestro ámbito de estudio encontramos atravesados por el arroyo deslindado.

La Dirección General de Obras Hidráulicas de la Junta de Andalucía elaboró en el año 2.002 el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos, publicado en B.O.J.A., Decreto 189/2002 en cuyo Anexo IV presenta el inventario de puntos de riesgo, clasificando dichos ámbitos de mayor a menor gravedad en A, B, C y D donde no aparece recogido ninguno de los arroyos del entorno.

Estudio Hidráulico:

Los caudales obtenidos para las avenidas, se corresponden con tiempos de concentración muy diferentes.

Para quedar del lado de seguridad, se adopta 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:

TABLA DE CAUDALES (m ³ /s)	AVENIDA DE LA MEDIA DE LOS MÁXIMOS DE AL MENOS LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS	AVENIDA 10 AÑOS PERIODO DE RETORNO	AVENIDA 100 AÑOS PERIODO DE RETORNO	AVENIDA 500 AÑOS PERIODO DE RETORNO
MUERTOS	0,3385	0,992	2,427	3,850
SUBCUENCA				1,068

Riesgo de incendios

Según el Decreto 160/2016, de 4 de octubre, por el que se modifica el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía aprobado por el Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre donde se incluye en el Apéndice actualizado de las Zonas de Peligro en cuanto a incendios, todo el término municipal de Almuñécar está incluido en zona de peligro, afectados por el riesgo de incendios forestales, que tiene la obligación de elaborar, actualizar y revisar su correspondiente Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales.

Riesgo sísmico

Con objeto de conocer la peligrosidad sísmica asociada al territorio nacional, en la NCSE-02 se define el mapa de peligrosidad sísmica de la figura 5.1 adjunta. Dicho mapa suministra, para cada punto del territorio español y expresado en relación al valor de la gravedad g, la aceleración sísmica básica ab, un valor característico de la aceleración horizontal de la superficie del terreno, correspondiente a un periodo de retorno de 500 años; y el coeficiente de contribución K, que tiene en cuenta la influencia de los distintos tipos de terremotos esperados en la peligrosidad sísmica de cada punto.



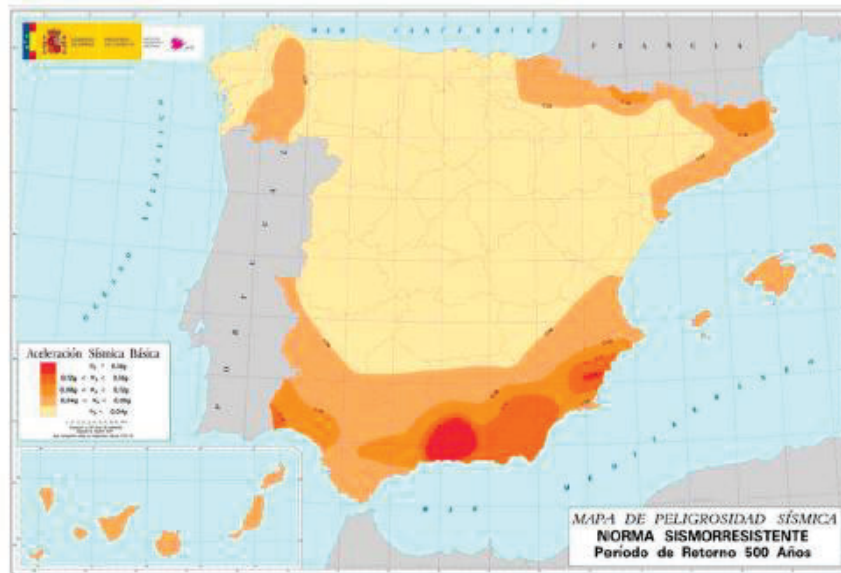


Figura 5.1. Peligrosidad sísmica del sur de España (Norma Sismorresistente NCSE-02).

A su vez, la Norma incluye un listado con los correspondientes valores de aceleración sísmica básica para cada término municipal. Los datos correspondientes a Almuñécar y los municipios próximos se ha incluido en el cuadro siguiente y representado en la figura 5.2.

Según los datos de la Norma, al término municipal del Almuñécar se le asigna una aceleración sísmica básica de 0,16 g para un periodo de retorno aproximado de 500 años.

Aceleración sísmica básica de Almuñécar (37) y los municipios cercanos recogida en la Norma Sismorresistente (NCSE-02) (ver figura 5.2)

Municipio	PGA	Municipio	PGA
0 Chimeneas	0.24	20 Nigüelas	0.21
1 Alhama de Granada	0.23	21 Albuñuelas	0.22
2 Monachil	0.23	22 Lecrín	0.21
3 Cacin	0.24	23 El Valle	0.21
4 La Zubia	0.24	24 El Pinar	0.19
5 Alhendín	0.24	25 Camillas de Albaida	0.21
6 La Malahá	0.24	26 Los Guajares	0.18
7 Gójar	0.24	27 Vélez de Benaudalla	0.17
8 Ventas de Huelma	0.24	28 Otívar	0.19
9 Otura	0.24	29 Lentejí	0.20
10 Dilar	0.24	30 Cómputa	0.21
11 Escúzar	0.25	31 Nerja	0.17
12 Santa Cruz del Comercio	0.23	32 Jete	0.18
13 Padul	0.24	33 Ítrabo	0.18
14 Lanjarón	0.18	34 Frigiliana	0.19
15 Dírcal	0.22	35 Salobreña	0.15
16 Agrón	0.24	36 Molvízar	0.17
17 Arenas del Rey	0.24	37 Almuñécar	0.16
18 Villamena	0.22	38 Torrox	0.18
19 Jayena	0.24	39 Motril	0.14

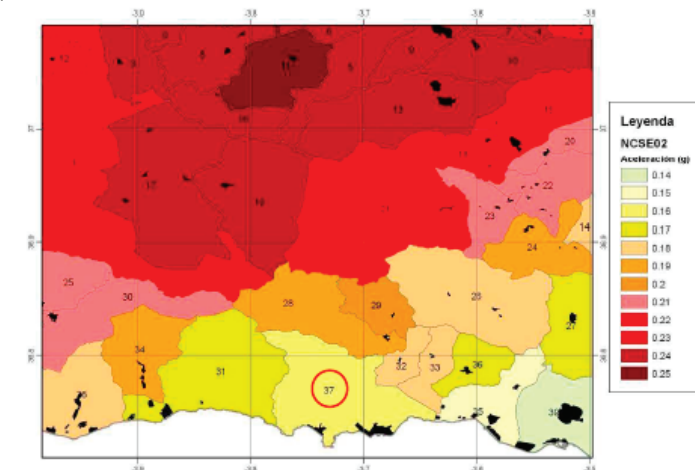
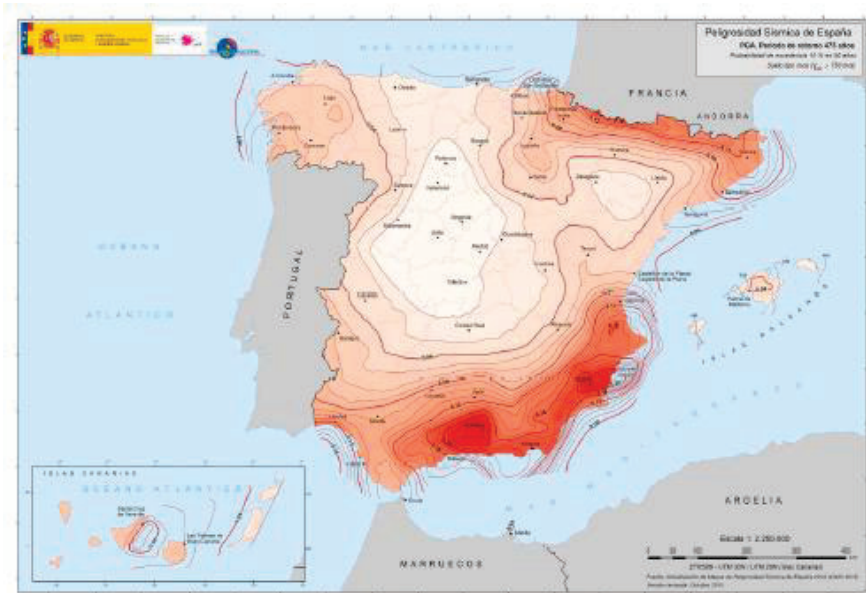


Figura 5.2: Aceleración sísmica básica de Almuñécar (37) y los municipios cercanos (elaborado a partir de los datos de la NCSE-02) (ver tabla anterior).

En la actualización del mapa de peligrosidad sísmica de España, publicado por el IGN en 2015, el valor de aceleración básica en Almuñécar sube a un valor de 0,19g:





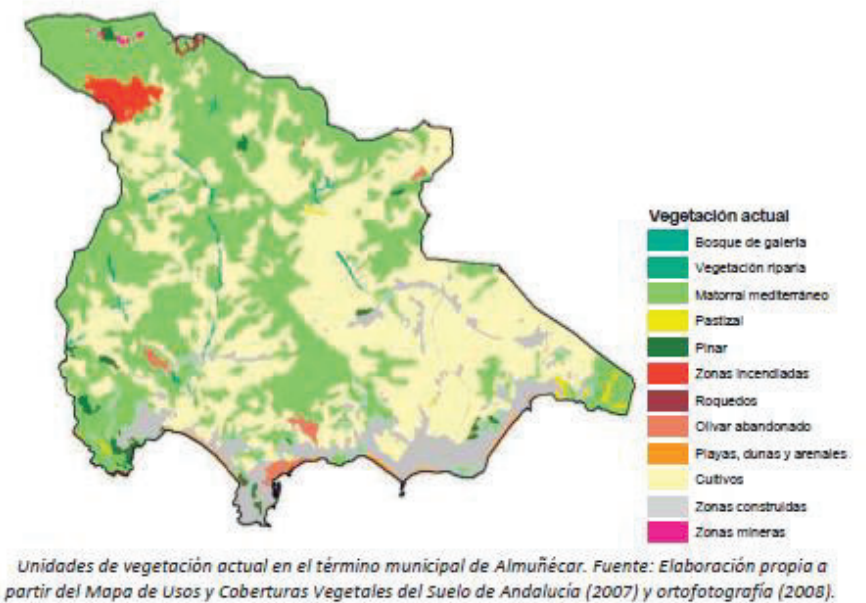
Por otro lado, se ha comprobado en el Anejo 1 "Listado de los Términos Municipales con los valores de la Aceleración Sísmica Básica Iguales o Superiores a 0,04 g, junto con los Valores del Coeficiente de Contribución K", que el municipio de Almuñécar se encuentra incluido en él.

El coeficiente de contribución K, que tiene en cuenta la influencia de los distintos tipos de terremotos esperados en la peligrosidad sísmica de cada punto, toma un valor en el área estudiada de $K = 1$.

Por lo tanto, se requiere tener en cuenta la acción sísmica para cualquier obra que se lleve a cabo dentro del municipio de Almuñécar y en los municipios de su entorno.

- Zonas de cultivos. Se trata de zonas cultivadas, principalmente cultivos de especies tropicales en régimen de regadío. Existen zonas cultivadas en las que persisten algunas formaciones de vegetación natural, principalmente arbustiva.
- Zonas incendiadas.
- Zonas desprovistas de vegetación: pueden estar ocupadas por distintos usos, como roquedos; playas, dunas y arenales; zonas construidas y zonas industriales.

Se muestra en la siguiente imagen la distribución de estas unidades de vegetación en el término municipal de Almuñécar.



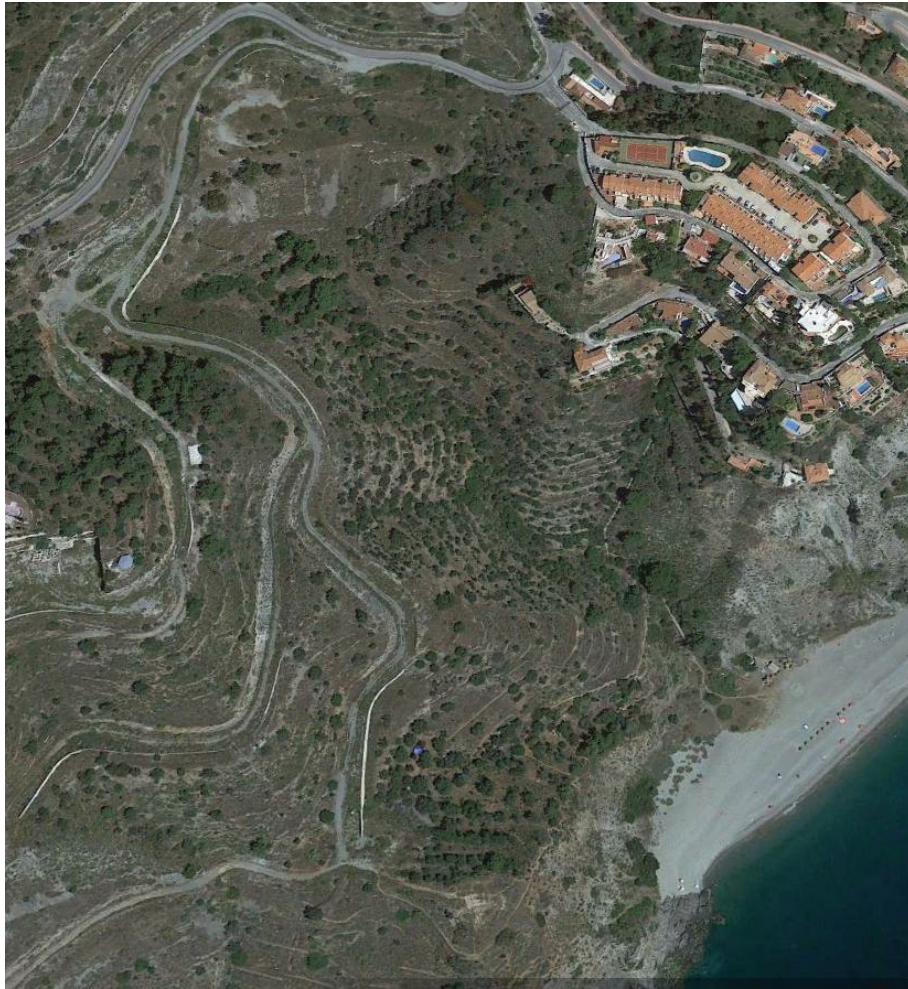
VEGETACIÓN Y FLORA

En el término municipal de Almuñécar, se identifican las siguientes unidades de vegetación:

- Zonas de bosques de galería. En esta zona se pueden encontrar bosques de ribera compuestos por un estrato superior constituido por especies como *Populus alba* y *Quercus faginea*, acompañado de un estrato inferior, constituido por *Rubus ulmifolius* principalmente.
- Zonas de vegetación de ribera de porte no arbóreo. Se trata de otra vegetación asociada a cursos de agua de porte no arbóreo, fundamentalmente adelfares o cañaverales.
- Zonas cubiertas por matorral mediterráneo. Áreas en las que predominan los matorrales densos de especies de matorral características de la región mediterránea.
- Zonas cubiertas de herbáceas y matorral disperso. Se trata de zonas que presentan una cubierta de herbáceas y formaciones dispersas de matorral.
- Zonas cubiertas por herbáceas (Pastizal). Se trata de zonas que están cubiertas únicamente por distintas especies herbáceas.

Actualmente, los terrenos cuyo Plan Parcial se redacta carecen de cultivo alguno. En otro tiempo se cultivaban en ellos cereales y estuvieron plantados de almendros y olivos de los que aún quedan algunos ejemplares, pero sin que tengan la entidad suficiente para que puedan considerarse como explotación agrícola.





Vista aérea ámbito – Google Earth

FAUNA

El Real Decreto 439/1990, donde se regula el Catálogo Nacional de Especies Amenazadas, establece dos categorías para las especies, las que se encuentran relacionadas en el Anexo I que se consideran en “Peligro de Extinción” y las especies relacionadas en el Anexo II que se consideran de “Especial Interés”.

En la siguiente tabla se presenta una síntesis de la presencia de dichas especies según hábitats. Éste se encuentra modificado por la Orden 10/3/2000 Nuevas especies “Catálogo nacional de especies”, por el cual ambas se presentan en la tabla teniendo prioridad la última actualización.

Según la Tabla, no hay especie catalogada como “Peligro de Extinción”, pero sí hay numerosas especies declaradas de “Interés Especial”.

La Ley 8/2003 de 28 de octubre de la flora y la fauna silvestres, donde están catalogadas las especies de IE “Interés Especial” según el anexo II Junta de Andalucía. Consejería de Medio Ambiente (CMAJA).

También se incluye la designación de distintas categorías de protección de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:

- Anexo II: Especies Animales y vegetales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación.
- Anexo IV: Especies que serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución.
- Anexo V: Especies animales y vegetales de interés comunitario que requieren una protección estricta.
- Anexo VI: Especies animales y vegetales de interés comunitario cuya recogida en la naturaleza y cuya explotación pueden ser objeto de medidas de gestión.

En cuanto a las categorías de protección de la Directiva Aves en su Anexo I incluye las especies Amenazadas de Extinción, Vulnerables, Raras o escasas y otras aves muy específicas de determinados hábitats y que merecen especial seguimiento y protección. En el Anexo II se relacionan las especies objeto de caza según la legislación nacional. En el Anexo III se incluyen aquellas especies que pueden ser capturadas o adquiridas de forma lícita.

Asimismo, la Directiva Hábitat establece diferentes categorías de protección en sus anexos. En el Anexo II se relacionan las especies animales y vegetales de interés comunitario para cuya conservación es necesario designar zonas especiales de conservación, en el Anexo IV se citan las especies de interés comunitario que requieren una protección estricta y en el Anexo V se indican aquellas especies de interés comunitario cuya recogida en naturaleza y cuya explotación puede ser objeto de medidas de gestión.

El suelo objeto de estudio no se ve afectado por la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA), la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y la Ley 43/2003, de Montes. Por lo tanto, no se encuentra dentro de ninguna área protegida ni hay hábitats de Interés Comunitario presentes.





PAISAJE

Con fecha 6 de marzo de 2012, se aprobó la Estrategia de Paisaje de Andalucía, con dos grandes metas:

- Integrar el paisaje en todas las políticas de la Junta de Andalucía con posible repercusión directa o indirecta sobre el paisaje.
- Formación de un pacto por el paisaje en Andalucía, en el que participen las demás administraciones públicas, los agentes económicos y sociales y los ciudadanos.

El cumplimiento de estas metas se fundamenta en el establecimiento de una serie de objetivos, líneas estratégicas y propuestas de actuación que, en su caso, asumirá el PPO "PEÑÓN DEL LOBO 2".

PATRIMONIO NATURAL Y DOMINIOS PÚBLICOS

Espacios naturales protegidos: RENPA y Red Natura 2000

En relación con espacios protegidos, no afecta al ámbito de estudio.



Red Natura 2000 (LIC, ZEC y ZEPA) en Andalucía



Hábitats de Interés Comunitario

De igual modo, tampoco se identifican Hábitats de Interés Comunitario o presencia de especies de interés comunitario en estos terrenos.



Hábitats de Interés Comunitario 1998, Ministerio de Medio Ambiente

- Sin datos
- 1 HIC
- 2 HICs
- 3 HICs
- 4 HICs
- 5 HICs
- 6 HICs
- 7 HICs

Vías Pecuarias

En el ámbito se contempla en el Plano de Protección y Riesgos del POTCTG el trazado orientativo de una vía pecuaria que atraviesa el sector. Debe ser la Consejería competente la que determine si existe o no afección en este asunto en el documento de Alcance de la tramitación ambiental.



ZONAS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN	ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL	ESPACIOS LIBRES	RIESGOS
ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS MONTES DE DOMINIO PÚBLICO RED NATURA 2000 VÍAS PECUARIAS DOMINIO PÚBLICO MARITIMO-TERRESTRE	ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL ZONAS DE PAISAJES SOBRESALIENTES ZONA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO ZONAS CON POTENCIAL PAISAJÍSTICO RECURSOS CULTURALES DE INTERÉS TERRITORIAL GEORRECURSOS	ESPACIOS LIBRES PARQUES LITORALES ITINERARIOS RECREATIVOS MIRADORES PAISAJÍSTICOS ENTORNO DEL EMBALSE DE RULES CORREDOR LITORAL	RIESGOS PENDIENTES 35 % PENDIENTES 50 % ZONAS INUNDABLES ZONAS INUNDABLES CUENCA BAJA GUADALFEO RESULTANTE DE LAS OBRAS DE DEFENSA PREVIAS PLAYAS EN PROCESO REGRESIVO

COSTA TROPICAL DE GRANADA

PROTECCIÓN Y RIESGOS



JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA
Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

— Ambito	— Suelo urbano	— Autovía	— Otras carreteras	— Cursos de agua	— Embalse
— + Termino municipal	— Suelo urbanizable	— Red principal	— Caminos	— Canal	— Invernaderos
		— Red secundaria		— Acueducto	



0 0.5 1 2 3 4 Km

DICIEMBRE, 2011





DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE DL - 5/1 - GR - ORDEN MINISTERIAL 29/11/2007

- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT
- SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO DEL DPMT
- ZONA DE INFLUENCIA DEL DPMT

Inventario de Vías Pecuarias de Andalucía

- N Inventario VVPP
- Líneas bases de tramos de vías pecuarias deslindadas con anchura necesaria
- N Líneas bases de vías pecuarias deslindadas

Inventario de Vías Pecuarias según fuente REDIAM

Viendo el trazado de la vía pecuaria Cañada Real de Málaga a Motril que aparece en el visor de la REDIAM, y que atraviesa el sector, entendemos que se encuentra desplazado hacia el sur y que su trazado real no atravesaría el ámbito.

Dominio Público Marítimo Terrestre

El sector está afectado por la servidumbre de protección en su extremo sur.

Todo el ámbito está afectado por la servidumbre de tránsito y se encuentra en la zona de influencia del DPMT.



Dominio Público Hidráulico

El ámbito está afectado por el cauce denominado Barranco de El Muerto, con riesgos de inundabilidad determinados por el nuevo EEH del documento de revisión del PGOU para aprobar provisionalmente (dicho barranco no aparece grafiado en la planimetría del POTCTG).

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

El contenido del estudio 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.

Este estudio se divide a grandes rasgos en dos subestudios, considerando como independientes:

- Cabecera de cuenca (cruce de caminos mediante ODT).
- Cuenca que desagua en Playa de los Muertos.

Patrimonio histórico-cultural

Consultando el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, no se identifican elementos del patrimonio histórico-cultural en el sector objeto de actuación.

Montes Públicos

El ámbito objeto de actuación se corresponde con terrenos de suelo urbano, no estando catalogados por tanto como Montes de titularidad pública.

INFRAESTRUCTURAS, SANEAMIENTO, SUMINISTRO ELÉCTRICO Y DE AGUA

RED VIARIA

El viario existente que dará servicio al ámbito es la ctra. de la Playa.

Debido a la abrupta topografía del terreno interior del ámbito, y ante la dificultad y coste de trazar viarios interiores, se han tratado de reducir al máximo, para ello, el ámbito va a utilizar el viario perimetral situado al oeste, de titularidad municipal, perteneciente al ámbito Peñón del Lobo 1 e incluido en su ordenación detallada, que dará acceso a parcelas lucrativas y conexión a los viarios interiores.

Este viario necesario para la ordenación propuesta del ámbito, será ejecutado por los propietarios de Peñón del Lobo 2, tratándose como una carga exterior al ámbito, que deberá ser resarcida por los propietarios de Peñón del Lobo 1, al tratarse de una carga de urbanización interior del ámbito.

RED DE SUMINISTRO DE AGUA

Dentro del ámbito del PAU se encuentra ubicado el depósito municipal de la Sta. Cruz que se abastece de dos pozos situados en la vega junto al río Verde y del manantial Virgen del Agua. Desde este depósito se distribuye el agua al núcleo urbano de Almuñécar y a la zona Oeste del término municipal.

RED DE SANEAMIENTO:

Las redes más próximas son las del núcleo urbano de Almuñécar y concretamente la del sector Levante Punta de la Mona, donde se ubica el puerto deportivo Marina del Este.

Existen actualmente en el perímetro pozos de saneamiento.

RED ELÉCTRICA:

El ámbito se encuentra atravesado de este a oeste, a la altura de la calle la Torre por una línea eléctrica de alta tensión con conexión a un transformador que satisface las necesidades actuales de la zona.

RED DE TELEFONÍA:

Existe un tendido aéreo telefónico próximo al ámbito.



5.2 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Una vez analizadas las características del Plan Parcial de Ordenación propuesto en la alternativa seleccionada, y los principales factores ambientales concurrentes en la zona de estudio procede la identificación y valoración de los efectos ambientales previsibles derivados de la ejecución de dicho plan.

Las intervenciones necesarias para el Plan Parcial de Ordenación en estudio, como son las actividades a llevar a cabo en el espacio público e industrial, pueden ser potencialmente fuente de impactos, ya sea positivo, negativos o de ambos tipos, sobre el medio ambiente, resultando necesario llevar a cabo un análisis de dichas afecciones potenciales que valoren la magnitud de las mismas y permitan llevar a cabo una propuesta de medidas preventivas y protectoras del medio ambiente presente en la zona de estudio.

Las acciones susceptibles de producir impactos son las que se encuentran enumeradas a continuación en las dos fases consideradas, ejecución y posterior desarrollo.

De forma general, destacar que, durante la fase de construcción o edificación, atendiendo a la tipología de las obras que pueda resultar necesario acometer para alcanzar la propuesta del Plan, las principales actividades identificadas como potencialmente generadoras de impacto ambiental con incidencia en la zona de las obras y su entorno son:

- Movimientos de tierra.
- Transporte a vertedero de residuos procedentes de demoliciones.
- Empleo de maquinaria pesada.
- Ejecución de la obra civil necesaria y empleo de materiales de construcción.
- Pavimentación, construcción de viales.
- Edificaciones.

Durante la fase de desarrollo, las principales incidencias sobre el medio ambiente son el uso de los viales y los espacios asociados, así como la actividad antrópica una vez ocupado el sector.

Se analizan a continuación las potenciales afecciones identificadas de cada una de estas fases sobre los diferentes factores ambientales analizados.

Derivado de este análisis, se ha elaborado un plano de condicionantes ambientales en el sector sobre el que se realiza el Plan Parcial de Ordenación, que se incorpora como anexo cartográfico al presente documento.

5.2.1 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO ABIÓTICO

ATMÓSFERA

▪ En fase de obras

La calidad atmosférica durante la fase de construcción se verá afectada negativamente con motivo de las demoliciones, movimiento de tierras, transporte de materiales, construcción de viales, edificaciones, y resto de actuaciones que pongan incremento en los niveles de polvo en el ambiente, de ruido y de emisión de partículas contaminantes a la atmósfera.

Otros efectos sobre la calidad del aire son derivados del funcionamiento de la maquinaria relacionada con anterioridad, provocando un aumento de las emisiones de partículas y gases de combustión, como NO, NO₂, CO, SO_x, SO₂, HCHO, hidrocarburos y ácidos orgánicos, y de ruido. Este tipo de maquinaria suele contar con motores diésel que incorporaran a la atmósfera partículas y gases de combustión. Si se tiene en cuenta la temporalidad, magnitud del efecto y la dispersión de los contaminantes que se produce en espacios abiertos, puede concluirse que la afección de las obras programadas sobre la calidad atmosférica es limitada y prácticamente despreciable.

Este aumento en los niveles de inmisión, estará muy localizado tanto temporal como espacialmente. No obstante, los sucesivos proyectos de edificación en el sector deberán proponer las medidas necesarias para prevenir y minimizar este tipo de afecciones. El presente Documento Ambiental Estratégico incluye algunas medidas básicas de prevención de la contaminación atmosférica, a incorporar en los sucesivos documentos que se generen en posteriores fases de desarrollo del sector.

▪ En fase de funcionamiento

Tras la fase de la construcción no se prevé una modificación significativa en los niveles de calidad atmosférica de la zona, ya que se trata de un sector que se ubica en una zona bastante amplia y desarrollada con usos industriales y comerciales de diferente índole.

De igual modo, y por las mismas razones, en la zona no se prevé alteración significativa de las condiciones actuales de ruido con el desarrollo y ocupación del sector evaluado.

LITOLOGÍA, GEOMORFOLOGÍA Y EDAFOLOGÍA

No se prevén afecciones significativas, ni en fase de obras ni de funcionamiento, sobre la litología, geomorfología y edafología de la zona. No obstante, en caso de ser aprovechable como tierra vegetal la capa más superficial del mismo, se contemplarán las medidas necesarias relativas al acopio y transporte de estas tierras a un centro autorizado que permita su reutilización.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL Y SUBTERRÁNEA

No se identifican afecciones sobre la hidrología superficial. De acuerdo con el análisis realizado en el inventario ambiental básico, los arroyos cercanos no se verían afectados puesto que no se prevé vertidos de ningún tipo ni en la fase de obras ni tras la puesta en carga del sector. Se propondrán las medidas necesarias para reducir al máximo el riesgo de contaminación de los arroyos descritos.



Respecto a la hidrología subterránea, se identifica durante la fase de obras un riesgo potencial de contaminación de las mismas, por lixiviación de contaminantes al subsuelo de forma previa a la impermeabilización de los terrenos. Se deberán tomar las medidas preventivas adecuadas en fase de obra para minimizar el riesgo de vertidos contaminantes al suelo que puedan alcanzar masas de agua subterránea y, en caso de accidente, tomar las medidas destinadas a la retirada inmediata de los suelos contaminados.

5.2.2 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO BIÓTICO

VEGETACIÓN Y FLORA

No se identifican afecciones sobre comunidades vegetales naturales, ni tampoco sobre especies singulares de flora, dada la ubicación del sector objeto de estudio en un ámbito muy antropizado.

Se detecta una potencial afección sobre los ejemplares de flora existentes en el sector como consecuencia de las plantaciones ejecutadas en las obras de urbanización en el sector. En el epígrafe relativo a propuesta de medidas se enumerarán las medidas ambientales encaminadas a la protección de estos ejemplares de especies vegetales.

FAUNA

No se identifican afecciones significativas sobre especies de fauna de interés especial o amenazadas, al no haberse detectado en la zona de estudio especies de fauna más allá de las ligadas a ambientes industrializados o de carácter ubicuo. Tampoco se detectan afecciones significativas sobre estas especies, adaptadas a vivir en zonas de estas características.

El proyecto de edificación deberá contemplar las medidas necesarias para evitar afección de las edificaciones sobre la avifauna presente en la zona de estudio. En el presente documento se propondrán algunas medidas básicas a contemplar en dichos proyectos de edificación, relativas a materiales de construcción, colores, reflejos o iluminación en los edificios.

5.2.3 AFECCIONES SOBRE EL PATRIMONIO NATURAL

- No se identifican afecciones sobre los espacios protegidos por la RENPA o la Red Natura 2000.
- Tampoco se identifican afecciones sobre Hábitats de Interés Comunitario o especies de interés comunitario.
- No se identifican afecciones sobre Vías Pecuarias ni Montes de titularidad pública.

5.2.4 AFECCIONES POTENCIALES SOBRE EL PAISAJE

Las únicas afecciones identificadas sobre elementos paisajísticos naturales son las que potencialmente puedan afectar al entorno del Arroyo deslindado. No obstante, no se identifican afecciones negativas sobre el trazado de este arroyo a su paso por el entorno del sector.

Al contrario, se identifica una afección positiva sobre la funcionalidad del arroyo ya que, en el Plan se proyectan espacios verdes asociados a este elemento, conformando espacios ajardinados que respeten la naturaleza del cauce.

5.2.5 AFECCIONES SOBRE LOS RIESGOS NATURALES

No se identifican afecciones sobre riesgos naturales derivadas de la ejecución del planeamiento propuesto.

5.2.6 AFECCIONES SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

No se identifican elementos de patrimonio histórico o cultural en el interior del sector, por lo que no se detectan afecciones directas sobre este tipo de elementos.

5.2.7 AFECCIONES SOBRE EL MEDIO SOCIO-ECONÓMICO

De acuerdo con las previsiones que el PGOU establece en este ámbito, desarrolladas en el Plan propuesto, se prevé que las consecuencias sociales y económicas del desarrollo del Plan Parcial de Ordenación sobre el ámbito serán de signo positivo, por incorporar a la trama urbana del municipio unos terrenos que servirán para rematar un vacío del sector, produciendo un aumento de las dotaciones y las actividades en el área de influencia, y una notable cohesión funcional del entorno, actualmente desconectado funcionalmente; además de la generación de empleo durante la fase de obras y de posterior puesta en carga.



6 LA INCIDENCIA EN MATERIA DE CAMBIO CLIMÁTICO, SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE MEDIDAS FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO Y PARA LA TRANSICIÓN HACIA UN NUEVO MODELO ENERGÉTICO EN ANDALUCÍA.

La Ley 8/2018, del 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, aborda, en el Título III sobre Adaptación al cambio climático, la integración de la adaptación al cambio climático en los instrumentos de planificación.

En el Artículo 19 de la precitada Ley, se establece:

Artículo 19. Planes con incidencia en materia de cambio climático y evaluación ambiental.

1. Las actividades de planificación autonómica y local relativas a las áreas estratégicas para la adaptación al cambio climático establecidas en el artículo 11 tendrán, a efectos de esta ley, la consideración de planes con incidencia en materia de cambio climático.
2. Los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:

a) El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.

b) Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.

d) Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

e) El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.

3. Para los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático sometidos a evaluación ambiental estratégica, la valoración del cumplimiento de las determinaciones del apartado anterior se llevará a cabo en el procedimiento de evaluación ambiental.
4. El procedimiento de valoración del cumplimiento de las determinaciones del apartado 2 para las actividades no sometidas a evaluación ambiental estratégica será objeto de desarrollo reglamentario.

En base a estos contenidos, en este apartado se realiza el análisis de las determinaciones de la propuesta según su incidencia en materia de cambio climático, para obtener las posibles afecciones del desarrollo del PPO propuesto.

6.1 EL ANÁLISIS DE LA VULNERABILIDAD AL CAMBIO CLIMÁTICO DE LA MATERIA OBJETO DE PLANIFICACIÓN Y SU ÁMBITO TERRITORIAL, DESDE LA PERSPECTIVA AMBIENTAL, ECONÓMICA Y SOCIAL Y DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES.

De acuerdo con el manual “La Vulnerabilidad al Cambio Climático a Escala Local”, elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima, Sección de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), y el Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, en la zona de estudio se esperan una serie de cambios en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático.

En este documento se muestra, entre otra información de interés, los principales cambios que se prevén para el año 2050 para un listado de municipios, tomando como referencia el escenario de emisiones más desfavorable (Escenario A2). Dado que el municipio de Almuñécar no se encuentra entre los analizados en detalle por este documento, se muestran a continuación las Fichas resumen elaboradas para otros dos municipios de la Provincia de Granada pertenecientes a la Costa Tropical y, en el caso de Salobreña, limítrofe con Almuñécar.

FICHA RESUMEN Motril (GRANADA)		
Cambio de las principales variables climáticas (escenario A2 en el año 2050)		
Media de las T ^o máximas anuales	Media de las T ^o mínimas anuales	Precipitación media anual
Incremento de 2 a 2,5 °C	Incremento de 1,5 a 2 °C	Reducción entre 0 y 100 mm
Análisis sectorial	Importancia relativa	Vulnerabilidad
Agricultura	Baja	Baja
Biodiversidad y espacios naturales	Baja	Baja
Recursos hídricos	Alta	Baja
Forestal	Baja	Baja
Turismo	Baja	Media
Energía	Baja	Baja
Zonas costeras	Media	Alta
Salud	Baja	Baja

FICHA RESUMEN Salobreña (GRANADA)		
Cambio de las principales variables climáticas (escenario A2 en el año 2050)		
Media de las T ^o máximas anuales	Media de las T ^o mínimas anuales	Precipitación media anual
Incremento de 2 a 2,5 °C	Incremento de 1,5 a 2 °C	Reducción entre 0 y 100 mm
Análisis sectorial	Importancia relativa	Vulnerabilidad
Agricultura	Media	Media
Biodiversidad y espacios naturales	Baja	Baja
Recursos hídricos	Alta	Baja
Forestal	Baja	Baja
Turismo	Baja	Baja
Energía	Baja	Baja
Zonas costeras	Media	Alta
Salud	Baja	Baja



Por consiguiente, por extrapolación de los datos para estos dos municipios, cabe esperar en el municipio de Almuñécar un incremento en las temperaturas de entre 2,0 y 2,5 °C en las máximas y entre 1,5 y 2,0°C en las mínimas.

En lo relativo al nivel del mar, el incremento del nivel del mar por expansión térmica se prevé que continúe durante varios siglos. La pérdida de masas de hielo contribuirá también a ese ascenso. No obstante, el aumento del nivel del mar no es igual en todas las zonas litorales. En España se han llevado a cabo varios estudios sobre el aumento en el nivel del mar en la costa española, obteniéndose tasas de aumento entre 2 a 3 mm/año durante el último siglo con importantes variaciones en la cuenca Mediterránea por efectos regionales.

En el Mar Mediterráneo, el nivel medio del mar muestra una tendencia ascendente generalizada de en torno a 1,5 mm/año. Dado que Almuñécar es un municipio costero, deberá tener en cuenta el aumento previsto en el nivel del mar para el próximo siglo en la planificación urbanística general que se apruebe.

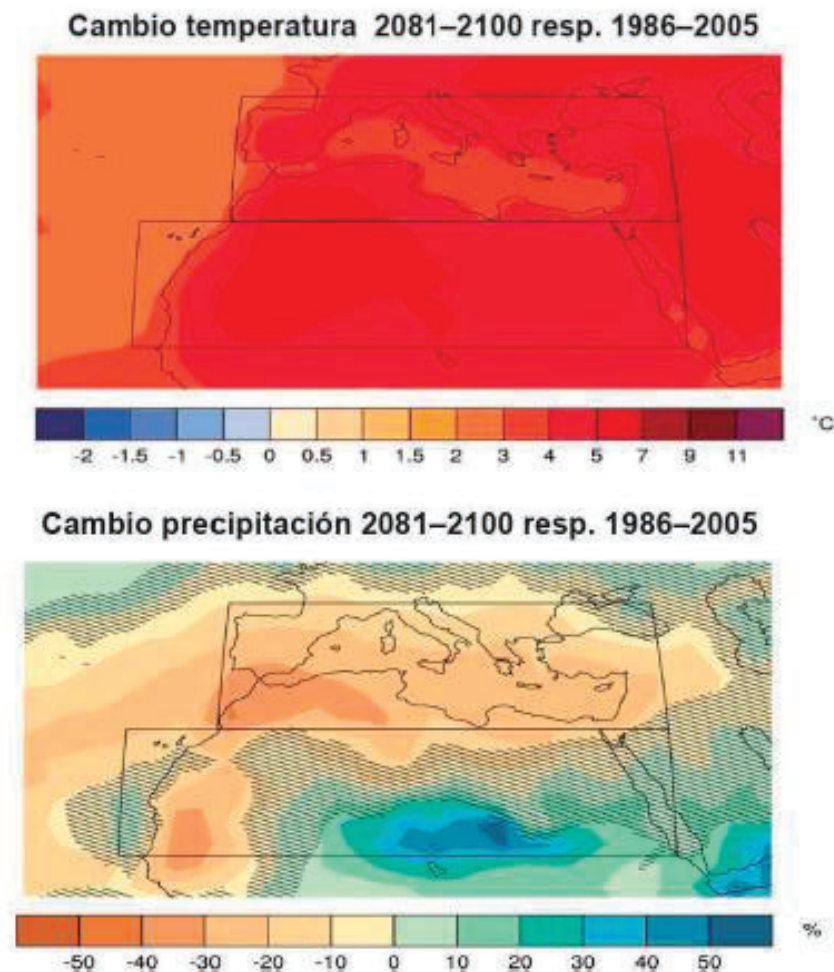
Por otro lado, el Quinto Informe de Evaluación del IPCC, publicado en el año 2014, proporciona una actualización del conocimiento sobre el cambio climático. Este Quinto Informe pone un mayor énfasis que los anteriores en la evaluación de los aspectos socioeconómicos del cambio climático y en sus implicaciones para el desarrollo y la gestión de los riesgos, así como en la puesta en pie de respuestas de adaptación y mitigación.

Según este Quinto Informe, en la región mediterránea tendrá lugar, de modo general:

- Un incremento de temperatura superior a la media global, más pronunciado en los meses estivales que en los invernales. Para el escenario RCP 8.5 (el escenario con niveles más altos de emisión y mayor concentración de CO₂ en la atmósfera) a finales del siglo XXI la Región Mediterránea experimentará incrementos medios de temperatura de 3,8°C y de 6,0°C en los meses invernales y estivales, respectivamente.
- Una reducción de la precipitación anual sobre la península Ibérica, que será más acusada cuanto más al sur. Las precipitaciones se reducirán fuertemente en los meses estivales. Para el escenario RCP8.5, a finales del siglo XXI la Región Mediterránea experimentará reducciones medias de precipitación de 12% y de 24% en los meses invernales y estivales, respectivamente.
- Un aumento de los extremos relacionados con las precipitaciones de origen tormentoso.

6.1.1 CAMBIOS EN LA TEMPERATURA Y LAS PRECIPITACIONES

En los siguientes mapas se puede identificar el cambio estimado de la precipitación anual media para finales del siglo XXI (promedio entre 2081 y 2100) respecto a la actualidad (promedio entre 1986 y 2005) para el escenario RCP 8.5.ambio



Tal y como se observa en estas gráficas, en la zona afectada por el PPO propuesto se prevé de aquí a 2100, según el escenario RCP 8.5:

- Un aumento de la temperatura de entre 4 – 5°C.
- Una reducción en las precipitaciones de entre un 30 y un 40 %.



En consecuencia, con esto, algunos de los efectos previsibles pueden ser:

- Previsiblemente habrá una menor disponibilidad de agua debido a la escasez de precipitaciones por lo que se debería mejorar la gestión y eficacia de este recurso.

También es probable que aumente la torrencialidad de la lluvia, un fenómeno ya de por sí característico del clima de la zona. Las consideraciones en materia de prevención de inundaciones deben prever un posible aumento de las precipitaciones máximas en 24 horas y establecer medidas de corrección de este posible impacto.

6.1.2 CAMBIOS EN EL NIVEL DEL MAR

El incremento del nivel del mar continuará durante muchos siglos. En el Quinto Informe se calcula una mayor subida del nivel del mar (0,26-0,81 m) que en el anterior (0,18-0,59 m).

El océano se calentará en todos los escenarios. Este proceso continuará durante siglos debido a las largas escalas temporales de la transferencia de calor entre la superficie y el océano profundo, incluso si las emisiones de gases de efecto invernadero decrecen o se mantienen constantes.

Por último, en materia de cambio climático, cabe considerar la Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, la cual establece lo siguiente en su artículo 19.2:

“2. Los planes y programas con incidencia en materia de cambio climático y transición energética, sin perjuicio de los contenidos establecidos por la correspondiente legislación o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán:

- El análisis de la vulnerabilidad al cambio climático de la materia objeto de planificación y su ámbito territorial, desde la perspectiva ambiental, económica y social y de los impactos previsibles, conforme a lo dispuesto en esta ley.
- Las disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.
- La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima. En el caso de que se diagnosticaran casos de incoherencia o desviación entre los instrumentos de planificación y los resultados obtenidos, se procederá a su ajuste de manera que los primeros sean coherentes con la finalidad perseguida.
- Los indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.
- El análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y los gases de efecto invernadero.”

6.1.3 VIENTOS

Para expresar los valores del viento en el medio marino, se utiliza la Escala Anemométrica de BEAUFORT y para definir el estado de la mar de viento se hace mediante la escala DOUGLAS.

Escala de viento Beaufort

Cifra	Nombre	Velocidad en			Efectos del viento en alta mar
		Nudos	m/s	>km/h	
0	Calma	1	0 - 0,2	1	Mar como un espejo
1	Ventolina	1 - 3	0,3 - 1,5	1 - 5	Rizos como escamas de pescado pero sin espuma.
2	Flojito	4 - 6	1,6 - 3,3	6 - 11	Pequeñas olas, crestas de apariencia vitrea, sin romperse
3	Flojo	7 - 10	3,4 - 5,4	12 - 19	Pequeñas olas, crestas rompientes, espuma de aspecto vitreo aislados vellones de espuma
4	Bonancible-Moderado	11 - 16	5,5 - 7,9	20 - 28	Pequeñas olas creciendo, cabrilleo numeroso y frecuente de las olas
5	Fresquito	17 - 21	8,0 - 10,7	29 - 38	Olas medianas alargadas, cabrilleo (con salpicaduras)
6	Fresco	22 - 27	10,8 - 13,8	39 - 49	Se forman olas grandes, crestas de espuma blanca (salpicaduras frecuentes)
7	Frescachón	28 - 33	13,9 - 17,1	50 - 61	El mar crece; la espuma blanca que proviene de las olas es arrastrada por el viento
8	Temporal	34 - 40	17,2 - 20,7	62 - 74	Olas de altura media y más alargadas, del borde superior de sus crestas comienzan a destacarse torbellinos de salpicaduras
9	Temporal fuerte	41 - 47	20,8 - 24,4	75 - 88	Grandes olas, espesas estelas de espuma a lo largo del viento, las crestas de las olas se rompen en rollos, las salpicaduras pueden reducir la visibilidad
10	Temporal duro	48 - 55	24,5 - 28,4	89 - 102	Olas muy grandes con largas crestas en penachos, la espuma se aglomera en grandes bancos y es llevada por el viento en espesas estelas blancas en conjunto la superficie esta blanca, la visibilidad esta reducida
11	Temporal muy duro	56 - 63	28,5 - 32,6	103 - 117	Olas de altura excepcional, (pueden perderse de vista tras ellas barcos de tonelaje pequeño y medio), mar cubierta de espuma, la visibilidad esta reducida
12	Temporal huracanado	más de 64	más de 32,7	más de 118	Aire lleno de espuma, salpicaduras, mar cubierto de espuma visibilidad muy reducida

Fuente: AEMET.



Escala Douglas del estado de la mar de viento:

Cífrado	Nombre	Altura en metros
0	Calma o llana	0
1	Rizada	0 a 0,1
2	Marejadilla	0,1 a 0,5
3	Marejada	0,5 a 1,25
4	Fuerte Marejada	1,25 a 2,5
5	Gruesa	2,5 a 4
6	Muy Gruesa	4 a 6
7	Arbolada	6 a 9
8	Montañosa	9 a 14
9	Enorme	Más de 14

Fuente: AEMET.

6.1.4 CONCLUSIONES SOBRE LA VULNERABILIDAD DEL PLAN PARCIAL AL CAMBIO CLIMÁTICO

A partir del análisis realizado en el Documento Ambiental Estratégico sobre la vulnerabilidad del Plan Parcial al cambio climático, se concluye lo siguiente:

En el municipio de Almuñécar se esperan una serie de cambios sobre las principales variables climáticas en las próximas décadas como consecuencia del cambio climático: aumento de la temperatura, reducción en las precipitaciones medias anuales, aumento del nivel medio del mar.

Como consecuencia de estos cambios, se identifica una vulnerabilidad media a los mismos en el municipio de cinco factores ambientales: la agricultura, la biodiversidad y espacios naturales, los recursos hídricos, el turismo y la energía.

Por el carácter del Plan Parcial, se identifica una especial relevancia la vulnerabilidad a los recursos hídricos, derivada de las nuevas necesidades de consumo de este recurso para los nuevos usos en los terrenos propuestos.

Para prevenir los impactos negativos sobre los factores que afectan al cambio climático, en el Documento Ambiental Estratégico se han incluido una serie de medidas ambientales destinadas a este objetivo, haciendo especial hincapié en prevenir que las nuevas actividades proyectadas supongan un aumento de la vulnerabilidad de los recursos hídricos por encima de lo ya previsto para las próximas décadas.

6.1.5 LAS DISPOSICIONES NECESARIAS PARA FOMENTAR LA BAJA EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO Y PREVENIR LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO A MEDIO Y LARGO PLAZO.

Como consecuencia del análisis realizado en el epígrafe anterior, se identifica una especial vulnerabilidad de los recursos hídricos en la zona de estudio como consecuencia del cambio climático; vulnerabilidad que podría acentuarse con el Plan Parcial de Ordenación propuesto, por un aumento en la demanda de dicho recurso para los nuevos usos urbanos.

Para mitigar esta afección, así como para mitigar el resto de los efectos del cambio climático en la zona, se han propuesto una serie de medidas destinadas a reducir la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y prevenir en general los efectos del cambio climático, haciendo especial hincapié en la protección de los recursos hídricos y la agricultura y el ámbito forestal.

Medidas para reducir la emisión de GEI

Como consecuencia del desarrollo de la nueva área urbanizada propuesta, se prevé un aumento en la emisión de Gases de Efecto Invernadero (GEI) como consecuencia de los nuevos usos urbanos, especialmente por el tráfico rodado.

Con objeto de reducir la emisión de GEI, se proponen las siguientes medidas:

Introducción de especies vegetales adaptadas al clima y a las condiciones locales, de elevado valor ecológico, alta capacidad de retención de CO₂ y reducidas necesidades de mantenimiento.

En las actuaciones realizadas en los posteriores Proyectos de Urbanización y de Edificación, se fomentará la eficiencia energética, tanto en la generación de energía (con técnicas como la cogeneración o el biogás) como en su consumo (arquitectura bioclimática, reciclaje, reducción de residuos...).

- En el Proyecto de Urbanización, se realizará un diseño del viario urbano que favorezca las zonas peatonales, la ejecución de carriles bici, así como la accesibilidad del transporte público al sector; de forma que el sistema de viario interno favorezca y fomente medios de transporte alternativos al uso del vehículo privado.

Medidas de protección de los recursos hídricos

Con objeto de proteger los recursos hídricos de la zona, se proponen las siguientes medidas de protección de los recursos hídricos, incorporadas al DAE:

Como medida ambiental adoptada sobre los recursos hídricos en fase de diseño, comentar que la red de saneamiento proyectada es de tipo separativo, de forma que se ha diseñado una recogida diferenciada de aguas pluviales y fecales, tal y como se refleja en la cartografía que acompaña a la documentación del Borrador del Plan Parcial de Ordenación.

Por otro lado, la política de gestión del agua no puede ni debe basarse en el incremento de la oferta del recurso. Se trata de una opción que no es sostenible ni económica, ni ecológica ni socialmente.

Las recomendaciones internacionales abogan por no aumentar la oferta, sino actuar conteniendo la demanda, ahorrando y gestionando los recursos de forma eficiente.



Para ello, se debe dar prioridad a la ejecución de actuaciones eficientes a nivel local, basadas en la modernización de las infraestructuras existentes y en la reutilización del agua.

Con esta motivación, se proponen las siguientes medidas para la reducción del consumo de agua en el sector objeto de estudio, algunas de las cuales ya han sido tomadas en esta fase de planeamiento (como el diseño de redes separativas) y otras que deberán contemplarse en los posteriores Proyectos de Urbanización y Edificación:

- No utilizar en las zonas verdes césped tapizante de altos requerimientos hídricos.
- Las redes de riego de zonas verdes públicas serán independientes de las de agua potable para consumo humano, utilizándose aguas tratadas provenientes de aljibes de recogida de aguas pluviales, pozos sobre acuíferos o bien depuradora.
- Los surtidores en fuentes serán operados mediante un control horario.
- Uso de sistemas de riego automático que optimicen el consumo de agua incorporando mecanismos de programación.
- Uso de sistemas de microrriego en las zonas idóneas para este tipo de riego.
- Creación y gestión de sistemas de recolección de agua de lluvia o rocío.

En la misma línea de contención de la demanda, para el riego de zonas verdes y otros usos admitidos se incorporarán recursos alternativos, valorando opciones como el reciclado del agua y la reutilización de aguas regeneradas desde lagunas de decantación con plantas macrófitas.

Medidas para adaptar al cambio climático a la agricultura

En los sectores de la agricultura y ganadería, los objetivos de adaptación al cambio climático son:

- Adaptar los sectores agrícola y ganadero al nuevo escenario climático.
- Favorecer la aplicación de prácticas productivas sostenibles en estos sectores.
- Proteger las zonas rurales de los municipios

De este modo, para adaptar a los sectores agrícola y ganadero al cambio climático (cambios en las fechas de siembra, rotaciones de cultivos, cambio en las variedades utilizadas, etc.) se propone las siguientes medidas:

- Análisis de los impactos del cambio climático en los sectores productivos primarios existentes en el sector y su entorno.
- Colaboración con otras Administraciones Públicas en las actuaciones de promoción de la gestión sostenible y la adaptación al cambio climático de los sectores agrícola y ganadero.
- Difundir y promover prácticas de agricultura sostenible en las que los criterios ambientales sean compatibles con los criterios de rentabilidad.

Medidas de protección forestal

Los principales objetivos que vertebrarán la adopción de medidas en el sector forestal son los siguientes:

- Controlar y preservar el estado de las masas forestales del sector.
- Reducir las presiones sobre aquellas áreas de interés amenazadas.
- Colaborar en la prevención de los incendios forestales y en la lucha contra los mismos.

Adicionalmente, los bosques aportan importantes valores difícilmente cuantificables, como efectos sobre la infiltración, percolación y evapotranspiración, por lo que su preservación puede contribuir a alcanzar los objetivos planteados en los sectores recursos hídricos, salud, biodiversidad y turismo.

Con objeto de proteger el ámbito forestal de la zona, se proponen las siguientes medidas de protección, incorporadas al DAE:

- Análisis de los previsible impactos del cambio climático sobre el sector forestal en el municipio, considerando sus implicaciones sociales, ambientales, económicas, etc. A través de un Estudio forestal que comprenda el sector objeto de desarrollo, así como un área de influencia de 100 metros en torno al mismo.
- Colaboración con otras Administraciones Pública en la gestión sostenible y la adaptación de los sistemas forestales de la zona.
- Protección de las zonas forestales del entorno del sector, reduciendo la presión humana sobre estos ecosistemas.
- Implantación de sistemas de vigilancia y alerta temprana de impactos sobre el sector forestal.
- Explotación racional y sostenible de los bosques comunales.



6.2 LA JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE SUS CONTENIDOS CON EL PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA. EN EL CASO DE QUE SE DIAGNOSTICARAN CASOS DE INCOHERENCIA O DESVIACIÓN ENTRE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y LOS RESULTADOS OBTENIDOS, SE PROCEDERÁ A SU AJUSTE DE MANERA QUE LOS PRIMEROS SEAN COHERENTES CON LA FINALIDAD PERSEGUIDA.

El Plan Andaluz de Acción por el Clima 2007-2012 forma parte de la denominada Estrategia Andaluza de Cambio Climático. Esta estrategia consiste en un conjunto de medidas, a ejecutar por los distintos Departamentos de la Junta de Andalucía, como aportación de la Comunidad Autónoma a la Estrategia Española ante el Cambio Climático. Se elaboró en 2002, como respuesta al reto de la reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero fijado en el Protocolo de Kyoto.

En lo que respecta al planeamiento urbanístico, una de las medidas que se asumió a nivel autonómico como consecuencia de esta estrategia fue la consideración en la planificación ambiental de los escenarios futuros de cambio climático. Esta consideración se plasma normativamente en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía; así como en la Ley 8/2018, de 18 de octubre, en la cual se basa el presente apartado.

Según la legislación ambiental vigente de aplicación, entre los contenidos mínimos a aportar en los instrumentos de prevención ambiental, incluido el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en el que se enmarca el presente documento, se encuentra la consideración del cambio climático, tanto para determinar los posibles efectos sobre el planeamiento propuesto como para proponer medidas de adaptación y mitigación del cambio climático.

Concretando en el Plan Andaluz de Acción por el Clima (PAAC), su Programa de Mitigación fue aprobado por virtud del Acuerdo del Consejo de Gobierno de 2007, y presenta una serie de objetivos, basados en la reducción de emisiones de GEI, el aumento de la capacidad de sumidero de CO₂ y el desarrollo de herramientas de análisis, conocimiento y gobernanza para actuar frente al cambio climático. Este Programa incluye una serie de medidas y opciones de mitigación clasificadas en 12 Áreas de Actuación: Ordenación del territorio y vivienda; Movilidad y transporte; Residuos; Turismo, comercio y servicios públicos; Agricultura, ganadería y Pesca; Procesos industriales; Ahorro y eficiencia energética; Energías renovables; Sumideros; Investigación; Comunicación, sensibilización y formación; Gobernanza.

De las áreas citadas, son de especial interés para el Plan Parcial de Ordenación propuesto las relativas a Ordenación del Territorio, Movilidad y Transporte, Turismo, comercio y servicios públicos, y Energías renovables. En este sentido, se proponen una serie de objetivos para cada una de estas áreas. El cumplimiento de estos objetivos se plasma en el presente Plan de la forma que se describe a continuación:

En primer lugar, respecto a Ordenación del Territorio, tal y como se describe en el Programa, se han incluido en la planificación territorial y urbanística las cuestiones relacionadas con el cambio climático, tal y como se ha justificado en los análisis realizados en el presente documento.

- En relación con la Movilidad y transporte, uno de los objetivos plasmados en el Plan es fomentar la "Movilidad sostenible en ámbitos metropolitanos y urbanos".

En base a esta directriz, en el Proyecto de Urbanización se realizará un diseño del viario urbano que favorezca las zonas peatonales, la ejecución de carriles bici, así como la accesibilidad del

transporte público al sector; de forma que el sistema de viario interno favorezca y fomente medios de transporte alternativos al uso del vehículo privado.

- Respecto a Turismo, comercio y servicios públicos, uno de los objetivos del Programa de Mitigación es "Reducir la emisión de GEI asociada al comercio."

En relación con este objetivo, se propone la incorporación en este documento de la siguiente medida establecida en el Programa de Mitigación: Incluir en la documentación ambiental a presentar por los promotores de licencias de grandes establecimientos comerciales, en su caso, un estudio de las emisiones de GEI derivadas del transporte, consumo energético y generación y tratamiento de residuos asociados a la actividad, a fin de cumplir unos mínimos de movilidad sostenible y de eficiencia energética.

De cualquier modo, se fomentará el comercio tradicional de proximidad en el sector, no siendo necesaria la ejecución de grandes establecimientos comerciales.

De igual modo, se propone también el fomento de las energías renovables, los sistemas de ahorro energético y sistemas de depuración o reciclado de residuos en establecimientos de alojamiento turístico y de ocio.

- Por último, en relación con las Energías renovables, se fomentará la incorporación de fuentes de energía renovable en equipamientos e instalaciones.



6.3 LOS INDICADORES QUE PERMITAN EVALUAR LAS MEDIDAS ADOPTADAS, TENIENDO EN CUENTA LA INFORMACIÓN ESTADÍSTICA Y CARTOGRÁFICA GENERADA POR EL SISTEMA ESTADÍSTICO Y CARTOGRÁFICO DE ANDALUCÍA.

En el presente documento se definen una serie de medidas a adoptar en materia de cambio climático, divididas en medidas destinadas a:

1. Reducir la emisión de Gases de Efecto Invernadero como consecuencia de las actividades autorizables.
2. Protección de los recursos hídricos, uno de los elementos ambientales más vulnerables de La Rinconada por la acción del cambio climático.
3. Frenar la pérdida de la biodiversidad y espacios naturales

Se resumen en el presente epígrafe una propuesta de indicadores a utilizar, una vez se apruebe el Plan Parcial de Ordenación propuesto y se comiencen a aplicar sus determinaciones, con objeto de evaluar el cumplimiento de las medidas propuestas en materia de cambio climático.

Todos estos datos deberán tenerse en cuenta en el Anexo relativo al cumplimiento de la Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, que se adjunta al presente documento; así como en la propuesta de medidas ambientales que se propongan.

OBJETIVO	INDICADOR	VALOR UMBRAL
Reducir la emisión de GEI	Accesibilidad transporte público	No poder acceder al sector el transporte público
	Km carriles bici/km viario urbano	< 1
	Incorporación en Proyecto de Urbanización de medidas para reducir emisión de GEI	No incorporar medidas o considerarse deficientes
Protección recursos hídricos	% sistemas de riego automático programado en la zona	< 100 %
	% saneamiento de agua en redes separativas (pluviales y fecales)	< 100 %
	% fuentes con control horario	< 100 %
Adaptación al cambio climático de la agricultura	Prácticas de agricultura compatibles con los criterios de rentabilidad	< 100 %
Protección forestal	Protección de las zonas forestales existentes	Realizar Estudio forestal de Identificación

Para el resto de medidas en materia de cambio climático, por su especificidad, se detallará el sistema de indicadores en el Proyecto de Urbanización, durante el trámite ambiental, considerándose por defecto el cumplimiento íntegro de la medida como valor umbral.

6.4 EL ANÁLISIS POTENCIAL DEL IMPACTO DIRECTO E INDIRECTO SOBRE EL CONSUMO ENERGÉTICO Y LOS GASES DE EFECTO INVERNADERO.

En relación con el consumo energético y su relación con la emisión de GEI, destacar que como ya se ha comentado el Plan Parcial de Ordenación propuesto supone el aumento de la superficie urbana. Como consecuencia de este potencial aumento, también se prevé un mayor consumo de energía necesaria para la ejecución de los nuevos usos urbanos, y también de la emisión de Gases de Efecto Invernadero.

Con objeto de minimizar este aumento tanto en el consumo de energía como en la emisión de Gases de Efecto Invernadero, se proponen una serie de medidas ambientales, las cuales ya han sido descritas anteriormente:

- En el Proyecto de Urbanización, se realizará un diseño del viario urbano que favorezca las zonas peatonales, la ejecución de carriles bici, así como la accesibilidad del transporte público al sector; de forma que el sistema de viario interno favorezca y fomente medios de transporte alternativos al uso del vehículo privado.
- En la documentación ambiental a presentar por los promotores de licencias de grandes establecimientos comerciales, en su caso, se incluirá un estudio de las emisiones de GEI derivadas del transporte, consumo energético y generación y tratamiento de residuos asociados a la actividad, a fin de cumplir unos mínimos de movilidad sostenible y de eficiencia energética.

De cualquier modo, se fomentará el comercio tradicional de proximidad en el sector, no siendo necesaria la ejecución de grandes establecimientos comerciales.

- Se propone el fomento de las energías renovables, los sistemas de ahorro energético y sistemas de depuración o reciclado de residuos en establecimientos de alojamiento turístico y de ocio.
- También en relación con las Energías renovables, se fomentará la incorporación de fuentes de energía renovable en equipamientos e instalaciones previstas en el sector.
- En las actuaciones realizadas en los posteriores Proyectos de Urbanización y de Edificación, se fomentará la eficiencia energética, tanto en la generación de energía (con técnicas como la cogeneración o el biogás) como en su consumo (arquitectura bioclimática, reciclaje, reducción de residuos...).



7 INTEGRACIÓN DE LOS PRINCIPIOS Y OBJETIVOS EN MATERIA DE ECONOMÍA CIRCULAR, SEGÚN LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY DE ECONOMÍA CIRCULAR DE ANDALUCÍA.

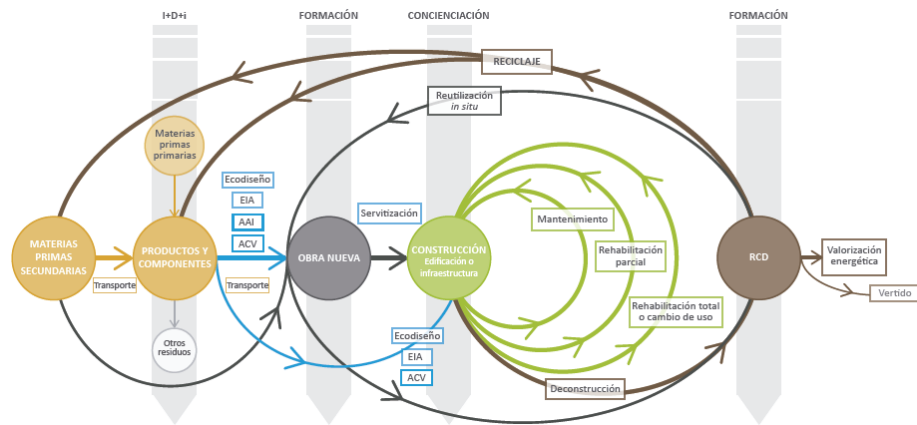
La Ley 3/2023, de 30 de marzo, de Economía Circular de Andalucía tiene como objeto la regulación de una serie de medidas con el fin de lograr la transición hacia un nuevo modelo de protección ambiental basado en una economía circular, en el que se fomente el uso eficiente de los recursos, se alargue la vida útil de los productos y se minimice la generación de residuos, contribuyendo al crecimiento económico sostenible y a la generación de empleo, así como a la preservación de nuestros espacios y recursos naturales, considerando al tejido empresarial, a los agentes del conocimiento y a la ciudadanía como elementos clave para esta transición mediante la prevención y la correcta gestión de residuos y un consumo responsable.

En el Artículo 10 de la precitada Ley, se establece:

Artículo 10. Integración de la circularidad en los instrumentos de planificación.

1. 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.
2. 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 base a estos preceptos, en este apartado se realiza el desarrollo normativo, los objetivos y las líneas estratégicas del Plan Parcial de Ordenación.

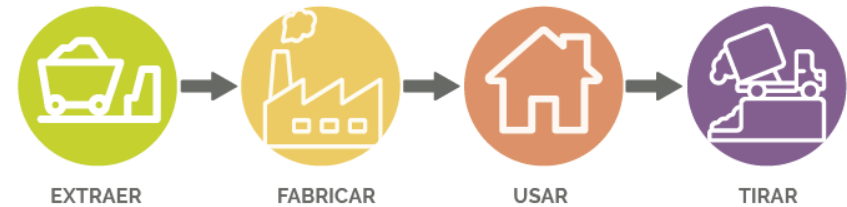


Esquema de economía circular sector de la construcción. Fuente: Economía circular en el sector de la construcción. Grupo de trabajo GT-6 Congreso Nacional del Medioambiente 2018

7.1 EL MODELO DE ECONOMÍA LINEAL Y SUS CONSECUENCIAS

El sistema económico actual, la llamada economía lineal, se basa en las prácticas empresariales heredadas de la Revolución Industrial, bajo el supuesto de que habrá una oferta constante y económicamente viable de recursos naturales para todos. Es un sistema depredador, ineficiente e insostenible en el tiempo consistente en “extraer, fabricar, usar y tirar” fundamentándose en dos grandes principios: crecimiento económico permanente y un consumo constante.

- Agotamiento de la biocapacidad del planeta: la capacidad de la tierra a proveernos de recursos naturales y absorber los desechos resultantes del consumo.
- Pérdida de la biodiversidad. Extinción de especies
- Agotamiento de materias primas
- Emergencia climática: salvaguardar el medioambiente, la salud y la seguridad de la ciudadanía.



7.1.1 EL MODELO ACTUAL DE CIUDAD

Nuestras ciudades se comportan como sumideros, donde los recursos que entran salen convertidos en residuos contaminantes y el ciclo natural se ve interrumpido. Sin embargo, ellas mismas, por la concentración de actividades y población que implican, suponen un sistema clave en el cual impulsar criterios de eficiencia en el uso de recursos, reutilización de los productos y reciclado de los mismos, impulsando la circularidad de la cadena económica y material.

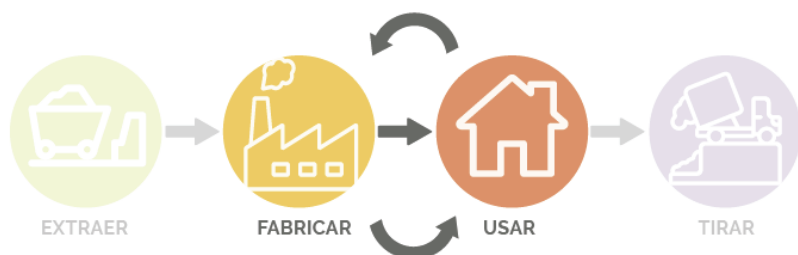
Impulsar una economía circular en nuestras ciudades significaría tener un modelo urbano respetuoso con el ciclo natural de recursos, promovería la regeneración urbana evitando la destrucción de suelos naturales y favorecería la soberanía en todos los ámbitos y una economía colaborativa.

La economía circular en el sector se debe ver como un reto y una oportunidad de cambio, no solo económica. No debemos perder la oportunidad de que los cambios estructurales que deberán sucederse para que el sector consiga sus objetivos ambientales y de descarbonización (rehabilitación del parque edificado) así como aquellas herramientas necesarias para estos (libro digital del edificio, el edificio como banco de materiales, la digitalización, etc.) sean herramientas para impulsar la economía circular en el mismo.



7.2 EL MODELO DE ECONOMÍA CIRCULAR

La economía circular es “un concepto económico que se incluye en el marco del desarrollo sostenible y cuyo objetivo es la producción de bienes y servicios al tiempo que reduce el consumo y el desperdicio de materias primas, agua y fuentes de energía”. Se basa en el principio de “cerrar el ciclo de vida” de cualquier producto y trata de minimizar la generación de residuos y mantener el valor económico de los productos, materiales y recursos el mayor tiempo posible. Adopta diversas formas, desde la reducción del uso de recursos y energía o el rediseño de productos para un reciclaje más óptimo, hasta la cooperación entre organizaciones y/o empresas a través de una simbiosis industrial donde los subproductos generados en una industria se convierten en el insumo de otra industria.



7.2.1 PRINCIPIOS BÁSICOS PARA LA IMPLANTACIÓN DEL MODELO DE ECONOMÍA CIRCULAR

Se establecen los siguientes principios fundamentales para adaptar el modelo actual al de economía circular:

- Preservar y mejorar el capital natural controlando las reservas finitas y equilibrando los flujos de recursos renovables. Eso es, desmaterializar la utilidad, transformar el producto en servicio. Y utilizar las tecnologías y procesos más eficientes o renovables cuando se necesitan recursos, promoviendo las mejores condiciones para la regeneración del capital natural.
- Optimizar los rendimientos de los recursos distribuyendo productos, componentes y materias con su utilidad máxima en todo momento, tanto en ciclos técnicos como biológicos. Diseñando y fabricando productos que permitan mantener los componentes técnicos y materiales circulando y contribuyendo a la economía por su valor y alargando su vida útil (ciclos técnicos), así como promoviendo que los nutrientes biológicos vuelvan a entrar en la biosfera para que la descomposición resulte en materias más valiosas para un nuevo ciclo (ciclo biológico).
- Promover la eficacia de los sistemas detectando y eliminando del diseño los factores externos negativos. Eso incluye, no solamente eliminar los impactos negativos sobre el medioambiente - contaminación acústica, del aire, del agua o del suelo, por ejemplo- sino también aquellos impactos negativos sobre la sociedad. Hablamos de daños en sistemas como la alimentación, la movilidad, la educación o la sanidad.

7.3 AGENDA URBANA Y PLAN DE ACCIÓN DE ALMUÑÉCAR

El pleno del Ayto. de Almuñécar aprobó en noviembre de 2023 la Agenda Urbana y Plan de Acción Local que son la hoja de ruta que van a marcar la pauta y las acciones a llevar a cabo en los próximos años en Almuñécar y que establece las acciones a emprender hoy, para cambiar el mañana, convirtiendo Almuñécar en un ejemplo de entorno urbano cada vez más inclusivo, igualitario, responsable y social, económica y medioambiental sostenible.

La Agenda Urbana de Almuñécar se nutre directamente de las agendas urbanas española y andaluza, y se configura como una herramienta de trabajo conjunto para definir el modelo de desarrollo sostenible a largo plazo. Se constituye como una oportunidad para abordar entre todos los agentes implicados, públicos y privados, el desarrollo económico y social que necesita Almuñécar en el ámbito 2030 para su transformación hacia un modelo urbano más sostenible.

A su vez, se constituirá en una herramienta fundamental para la consecución de fondos del Plan de Transformación, Recuperación y Resiliencia del Gobierno de España “España Puede” que articula los fondos extraordinarios Next Generation, pero también de cara al nuevo periodo de financiación europea 2021-2027 y otros fondos estatales, regionales o provinciales donde la planificación urbana integral y participativa va a jugar un papel decisivo.

Para articular el “marco estratégico” de la Agenda Urbana de Almuñécar se ha diseñado un Plan de Acción Local para impulsar la transformación ambiental social y económica en base a la sostenibilidad.

7.3.1 EJES ESTRATÉGICOS

La Agenda Urbana de Almuñécar se articula en torno a cuatro ejes estratégicos, alineados con los 10 Objetivos Estratégicos de la Agenda Urbana Española:

1. Almuñécar se transforma desde la sostenibilidad: protección del paisaje, el patrimonio natural y cultural, aumento de infraestructuras verdes y azules, conciencia ambiental, eficiencia energética, gestión sostenible de residuos y agua, y fomento del transporte sostenible.
2. Almuñécar se transforma mejorando los servicios a la ciudadanía: servicios de proximidad, ampliación y mejora de servicios educativos, deportivos, culturales, de ocio y sociales, posicionando a Almuñécar como ciudad del ocio, del deporte y amigable con las personas y los animales.
3. Almuñécar se transforma desde la igualdad de oportunidades: detección y prevención de situaciones de riesgo, atención a todos los ciudadanos, con especial atención a jóvenes, mayores y personas con capacidades diferentes, satisfacción de necesidades de vivienda, participación ciudadana y gobernanza multinivel.
4. Almuñécar se transforma desde la prosperidad económica: facilitación del empleo, el emprendimiento y la inversión en los sectores productivos locales (agricultura, comercio, turismo), modos de producción y consumo sostenibles, y transición digital.



7.3.2 INDICADORES

Los indicadores que nos servirán para diagnosticar sobre el estado de ámbito de estudio con respecto a los objetivos de la agenda 2030 y la aplicación de la economía circular son los siguientes:

- Superficie de Suelo No Urbanizable, la superficie de cobertura artificial y la superficie de cultivos.
- Áreas de suelo de desarrollo respecto al total del suelo urbano, áreas de suelo en desarrollo de uso residencial respecto al total del suelo urbano y áreas de suelo en desarrollo de uso de actividades económicas (industrial o terciario) respecto al total del suelo urbano.
- Superficie verde, índice de motorización y emisiones de CO2 equivalente
- Consumo de agua, consumo de energía y producción de residuos.
- Superficie de infraestructuras de transporte (porcentaje), espacio viario para bicicletas y accesibilidad a los Servicios de Transporte Público.

7.4 ANÁLISIS DE LOS INDICADORES DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

7.4.1 SUPERFICIE DE SUELO NO URBANIZABLE, LA SUPERFICIE DE COBERTURA ARTIFICIAL Y LA SUPERFICIE DE CULTIVOS.

El ámbito "PEÑÓN DEL LOBO 2", se ubica junto a un área bastante consolidada de carácter residencial, colmatando un vacío entre las zonas urbanas de Marina del Este y El Cotobro.

7.4.2 SUPERFICIE VERDE, ÍNDICE DE MOTORIZACIÓN Y EMISIONES DE CO2 EQUIVALENTE

La nueva ordenación del sector de estudio propone la distribución de los espacios libres asociados a la zona colindante con el arroyo. Los espacios verdes suponen un 49,52% de la superficie total del ámbito.

Las emisiones de CO2 identificados destacan por una alta presencia del metano (CH4) fruto del impacto de la actividad agrícola y ganadera, que no tiene lugar concretamente en nuestro sector.

7.4.3 CONSUMO DE AGUA, CONSUMO DE ENERGÍA Y PRODUCCIÓN DE RESIDUOS.

En el desarrollo del Plan Parcial se establecen las directrices con respecto al consumo de los recursos, prevaleciendo la reutilización de los recursos y las energías renovables. En cuanto a la producción de residuos se pretenderá la reutilización de la mayor parte de los mismos generados durante las fases de obra para su posterior reutilización.

7.4.4 SUPERFICIE DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE, ESPACIO VIARIO PARA BICICLETAS Y ACCESIBILIDAD A LOS SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO.

Se ha optimizado al máximo la superficie destinada a viario, suponiendo únicamente el 10,82% de la superficie total del sector.



7.5 LÍNEAS ESTRATÉGICAS PARA APLICAR EL MODELO DE ECONOMÍA CIRCULAR AL PLAN PARCIAL

7.5.1 CONSOLIDAR UN MODELO DE DESARROLLO URBANÍSTICO SOSTENIBLE EN EL SECTOR

Se trata de promover un desarrollo urbanístico innovador actualizado al nuevo contexto normativo y territorial, atendiendo a las necesidades ambientales y de sostenibilidad. Esto se lleva a cabo a través del trámite ambiental, así como las diferentes medidas derivadas del mismo.

7.5.2 VINCULAR LOS NÚCLEOS URBANOS CON EL MEDIO NATURAL CONSOLIDANDO UNA INFRAESTRUCTURA VERDE.

La ordenación del sector vincula los espacios verdes propios con la ciudad colindante, desarrollando dos importantes Sistemas Generales de Espacios Libres.

7.5.3 INCREMENTAR LA COMPACIDAD DEL MEDIO URBANO.

El incremento de compacidad urbana se logra mediante la consolidación de los vacíos de Almuñécar con el desarrollo del suelo "PEÑÓN DEL LOBO 2", que nos ocupa. Esto permite optimizar la dotación de servicios públicos y adecuar su dimensión.

7.5.4 AUMENTAR LA ACCESIBILIDAD Y PERMEABILIDAD.

Como se describe en el punto anterior la propuesta de Plan Parcial que nos ocupa contribuye a la comunicación de los nuevos crecimientos residenciales de la ciudad.

7.5.5 CONTENER Y ORDENAR LAS TENSIONES URBANÍSTICAS QUE SE ESTÁN PRODUCIENDO EN EL SECTOR

El desarrollo de este ámbito favorece a la contención y al orden de las tensiones urbanísticas como consecuencia de las nuevas infraestructuras viarias en torno a la N-340.

7.5.6 PROMOVER LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

Se proyectan viarios donde se priorizan al peatón y la zona arbolada frente a la zona de calzada, disminuyendo el número de plazas de aparcamiento teniendo en cuenta el uso principal del sector y la disuasión del uso del vehículo privado frente al transporte alternativo y no contaminante.

Se potencian las zonas verdes, así como se apostará por criterios bioclimáticos en el diseño de los espacios urbanos en el Proyecto de Urbanización, de forma que actúen como sumideros de las emisiones de CO₂.

7.5.7 IMPLEMENTAR MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

El trazado de calles y parcelas se realiza en relación con la topografía y condicionantes del lugar N-S, pero sin que comprometa la mejor orientación de los edificios en aras a reducir las necesidades energéticas futuras de la edificación tanto en invierno como en verano.

La configuración de las parcelas tiene en cuenta que sus características van a condicionar la posición de la edificación y por lo tanto van a incidir en la eficiencia energética de los edificios, permitiendo una gran flexibilidad en su interior gracias a su ubicación y extensión.

En el apartado "Disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo" del presente documento se pueden encontrar algunas de las medidas propuestas para la adaptación al cambio climático implementadas.

7.5.8 MODERNIZAR LAS INSTALACIONES

Para la posterior redacción del Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta la planificación de una red de infraestructuras que se consideren desde el punto de vista energético, fomentando la producción de energía renovable.

7.5.9 MEJORAR LA EFICIENCIA DE LAS REDES HÍDRICAS

En cuanto al diseño de la red de infraestructura hidráulica del Plan se garantizará, tanto en actividades de captación, tratamiento y distribución la eficiencia del recurso de agua potable, así como la infraestructura de evacuación y saneamiento de aguas pluviales y residuales.

Algunas de las medidas a implantar serán el mantenimiento de la permeabilidad del terreno natural en las cuencas de recepción de escorrentías, recogida de aguas pluviales para riego, redes de riego de zonas verdes públicas independientes de las de agua potable de consumo humano, instalación de surtidores en fuentes con control horario, uso de sistemas de riego automático que optimicen el consumo o el uso de sistemas de microrriego en las zonas que lo permitan.

7.5.10 MEJORAR LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

Para poner en práctica esta medida se deberá reducir la cantidad de residuos generados e incrementar la utilización de materias primas secundarias potenciando la simbiosis agroindustrial.

Para ello en fase de obra se pretenderá el acondicionamiento de un punto limpio en obra, en el que se almacenen y registren de forma separada los residuos de obra y domésticos, para su posterior transporte a gestor autorizado, equilibrar el balance de tierras: lo que se extrae de un lugar, se debe ubicar donde sea necesario de forma que los aportes externos sean mínimos y, siempre que sea posible, se utilizarán tierras excavadas del sector para rellenar las zonas que lo requieran, evitando excavaciones externas y el transporte de materiales.



8 INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

Para la evaluación de los efectos previsibles del Plan sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes, se ha consultado la información procedente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

En los siguientes epígrafes se describen los planes sectoriales y territoriales con potencial incidencia en el instrumento de planeamiento objeto de estudio.

8.1 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES TERRITORIALES

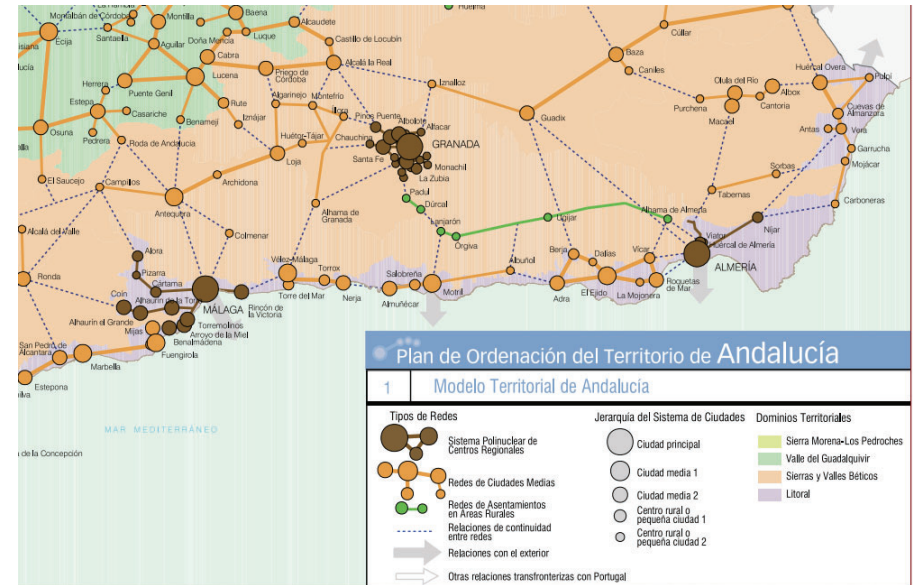
8.1.1 PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA

INCIDENCIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

Modelo Territorial de Andalucía. Tipos de Redes y Jerarquía de Sistema de Ciudades.

El núcleo urbano de Almuñécar forma parte del Sistema de redes de ciudades medias que constituyen el segundo nivel del Sistema de Ciudades entendidas como conjuntos de ciudades y pueblos que organizan o pueden organizar coherentemente un territorio relativamente homogéneo.

En concreto, forma parte de las redes de ciudades medias litorales con una base económica mixta de agriculturas intensivas y turismo. Se encuentran aquí las Redes de Ciudades Medias del litoral occidental de Huelva, Costa Noroeste de Cádiz, La Janda, Axarquía-Vélez-Málaga, Costa Tropical granadina y Levante de Almería. Estas Redes no alcanzan aún las dimensiones de las Redes de Ciudades Medias que ya concentran un importante volumen de población (superior a 200.000 habitantes) y presentan una fuerte especialización funcional (turismo y nuevas agriculturas), y carecen todavía de la intensidad y continuidad suficiente en sus relaciones interurbanas. Pese a ello, las tendencias y dinámicas observadas (se trata de algunos de los sistemas urbanos más dinámicos de Andalucía) hacen prever que, en un corto período de tiempo estos conjuntos urbanos se consolidarán como tales redes.



Modelo Territorial de Andalucía – Dominios Territoriales

Almuñécar se encuentran en el Dominio Territorial Litoral.

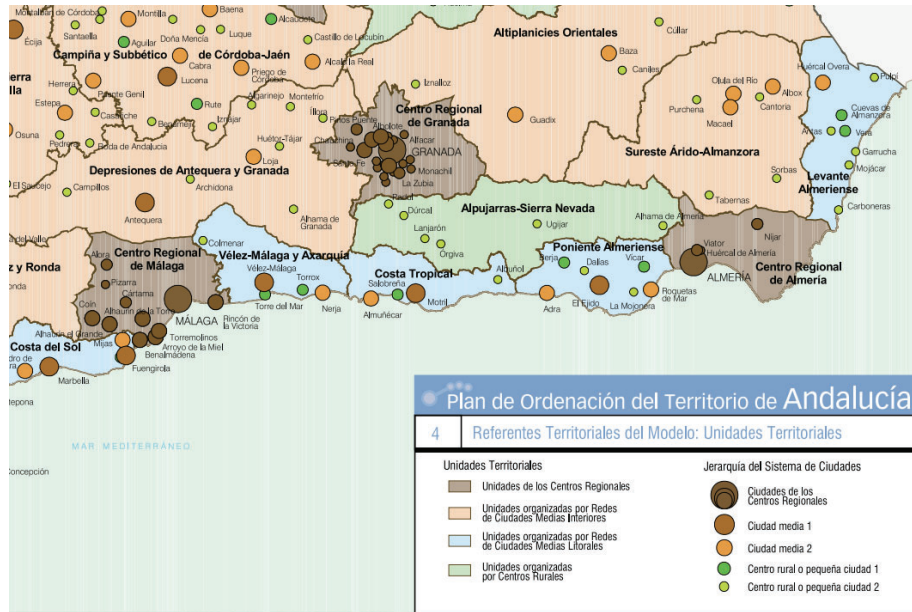
Los dominios territoriales son el marco más general desde el que el POTA pretende diseñar líneas estratégicas referidas a problemas y oportunidades tales como: la ordenación de los grandes usos del suelo, las políticas ambientales en materia de paisaje, agua, suelo, lucha contra la erosión, la preservación y puesta en valor del patrimonio natural y cultural o las políticas de desarrollo rural.

Modelo Territorial de Andalucía – Unidades Territoriales

Las Unidades Territoriales responden a una consideración cruzada del conjunto de los referentes del Modelo Territorial de Andalucía [Sistema de Ciudades, Esquema Básico de Articulación Territorial y Dominios Territoriales]. Son áreas continuas definidas por su homogeneidad física y funcional, así como por presentar problemas y oportunidades comunes en materias relacionadas con el uso económico del territorio y la gestión de sus recursos patrimoniales.

El municipio de Almuñécar es una ciudad media 2 y pertenece a la unidad territorial denominada "Unidades organizadas por redes de ciudades medias litorales".





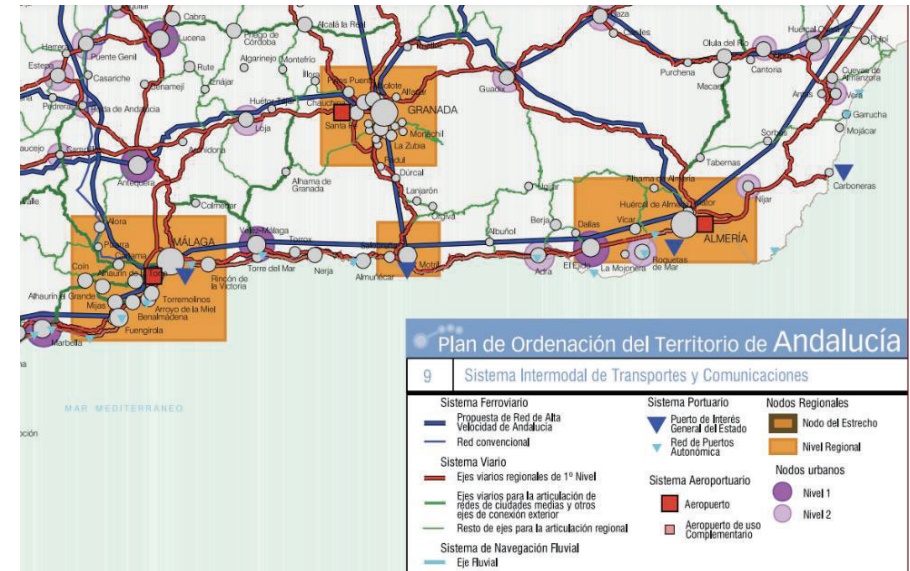
Sistema Intermodal de Transportes y Comunicaciones

Por Almuñécar pasa un eje viario de primer nivel (N-340), cuyo trazado pasa al norte del ámbito "PEÑÓN DEL LOBO 2".

El Puerto deportivo de Marina del Este, perteneciente al término municipal de Almuñécar, forma parte de la Red de Puertos Autonómica.

Almuñécar se encuentra próxima a Motril, que es un Nodo regional con un Puerto de Interés General del Estado.

Los aeropuertos más cercanos son los de Granada y Málaga, por donde pasa la red de alta velocidad ferroviaria de Andalucía.



Conclusiones sobre el POT A

Al plantearse una ordenación detallada para el ámbito denominado "PEÑÓN DEL LOBO 2" que afectan a una escala tan local y reducida, no se considera que este Plan Parcial tenga ninguna afeción en el Plan de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

INCIDENCIA DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA TROPICAL DE GRANADA.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada (POTCTG) aprobado mediante Decreto 369/2011, de 20 de diciembre, BOP nº 21 de 1 de febrero de 2012, no contempla determinaciones que deban ser observadas por el presente documento, en atención a su objeto y alcance.

El alcance de este Plan Parcial, en ningún caso afecta a la ordenación estructural ya establecida por el Planeamiento General Vigente, por lo que no es preciso entrar a justificar el cumplimiento de las demandas que el POTCTG establece para el Planeamiento General.

No obstante, se quiere resaltar lo siguiente:

Definición de un sistema de espacios libres de escala supramunicipal como elemento de cualificación de destino turístico y factor de calidad de vida de los habitantes.

La Costa Tropical de Granada dispone de importantes recursos naturales, paisajísticos y culturales con potencialidad para formar una red de espacios libres con funciones supramunicipales. Algunos de estos espacios están regulados por legislaciones sectoriales (forestal, ambiental, de aguas y costas) que establecen condiciones específicas para su protección y una regulación de usos.

El Plan plantea el desarrollo de una red de espacios libres de carácter supramunicipal que contribuya sólo a mejorar las dotaciones de las zonas urbanas y vacacionales del litoral, sino también a estructurar



físicamente este espacio. Además, la cualificación del espacio turístico mediante la mejora de la oferta complementaria tiene en la definición de un sistema de espacios libres una oportunidad, que debe servir igualmente para potenciar la difusión de la actividad turística por las zonas del interior.

En el siguiente plano comprobamos como el ámbito “PEÑÓN DEL LOBO 2” no está afectado por el sistema de espacios libres planteado en el POTCTG.



Integración de las infraestructuras de transportes de nivel regional y mejora de la conectividad interna:



En el plano superior observamos como por el ámbito “PEÑÓN DEL LOBO 2” no pasa la red viaria principal existente ni propuesta por el POTCTG.

INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

Los terrenos pre-delimitados, objeto actuación de transformación urbanística, se sitúan en el centro de la parte sur del territorio municipal de Almuñécar, lindando por el sur con el litoral, por lo que, por cuestiones de proximidad o contigüidad territorial física no cabe esperar ningún tipo de afectación a los mismos.

El ámbito de terreno afectado por el presente documento es, una actuación de muy reducida dimensión en relación con las previsiones del Plan General de Almuñécar, por lo que tampoco podemos suponer una afectación o limitación de esta hacia los municipios colindantes.

INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMUÑÉCAR

Los terrenos objeto de actuación de transformación urbanística, se corresponden con el ámbito de suelo clasificado por el PGOU de Almuñécar como suelo urbanizable Ordenado, el cual queda identificado como SUO-LOBO 2 “PEÑÓN DEL LOBO”.

El PGOU establece para el ámbito los parámetros por el que se desarrolla la ordenación detallada por medio del presente documento.

Por tanto, la ordenación propuesta por el presente documento no hace más que desarrollar las previsiones del modelo de ciudad prevista por el PGOU, conforme a sus determinaciones generales establecidas, por lo que no se considera que suponga una afectación al planeamiento general municipal.



8.2 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE PLANES SECTORIALES

Analizando los contenidos del presente documento de Avance del Plan Parcial de Ordenación del ámbito PEÑÓN DEL LOBO 2, se consideran las Afecciones Sectoriales que pudiera haber por aplicación de legislaciones y reglamentaciones de ámbito estatal y/o autonómico.

8.3 PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS, PROTECTORAS Y CORRECTORAS

Una vez identificadas las afecciones potenciales que pueden generarse como consecuencia del desarrollo del Plan propuesto, el siguiente paso es determinar las medidas ambientales necesarias para prevenir, corregir o compensar dichas afecciones.

Se proponen así en el presente epígrafe una serie de medidas ambientales de carácter general. El detalle de las medidas ambientales deberá reflejarse en las siguientes fases del desarrollo del sector: Proyectos de Urbanización y Proyectos de Edificación; en función de la ordenación pormenorizada que se establezca para el ámbito.

No obstante, se proponen en el presente epígrafe una serie de medidas ambientales de carácter general, a incorporar en dichos Proyectos de Edificación.

8.3.1 MEDIDAS GENERALES EN FASE DE OBRA

Durante la fase de obras, se consideran fundamentales, y así se desarrollarán en el Proyecto de Edificación, las siguientes determinaciones:

- **Cumplimiento de la normativa de aplicación vigente, y solicitud y obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios antes del inicio de las actuaciones que lo requieran** (en materia de residuos, calidad del aire, aguas...).
- **Riego frecuente de las superficies de obra en fase de movimiento de tierras, así como de los accesos interiores no asfaltados**, reduciendo al mínimo los niveles de polvo en el ambiente.
- **Circulación de vehículos y maquinaria a velocidad reducida, así como cubrimiento de carga en los camiones**, que reduzca los niveles de contaminación atmosférica por partículas.
- **Balizamientos con cintas, estaquillas y cartel informativo, de la zona de trabajo y tránsito permitida**, que coincidirá con el perímetro del suelo objeto de actuación.
- **Establecimiento de las zonas de acopio temporal de tierras, material y parque de maquinaria, que deberán señalizarse e impermeabilizarse**. Estas zonas estarán dentro del perímetro balizado como zona de trabajo, en ningún caso se producirá la ocupación de suelos no incluidos en el cambio de clasificación propuesto.
- **Realizar tareas de mantenimiento y tener al día todas las revisiones e inspecciones necesarias de los vehículos utilizados en obra** (ITV de vehículos, marcado CE), con objeto de evitar problemas de contaminación por procesos de combustión defectuosos o desajustes que puedan provocar incrementos de emisiones de ruido o fugas, y vigilar que éstas no se producen.
- **En lo relativo a hidrología se asegurará que todas las zonas de acumulación de tierras estén provistas de un adecuado sistema de lixiviados**. Se vigilarán especialmente las zonas de almacenamiento de materiales y maquinaria.
- **Respecto a medidas de control hidrológico, se recomienda no colocar bocas de riego de agua potable en viales para baldeo de calles**. Éste se deberá realizar con aguas depuradas. De igual

modo, se recomienda el **uso de aparcamientos en calzada con pavimentos permeables** que incorporen en su diseño elementos que eviten la contaminación del subsuelo por infiltración.

- **No realizar operaciones de repostaje de combustible, de reparación ni de mantenimiento de vehículos o maquinaria sobre las superficies de obra**. Estas operaciones deberán realizarse en taller autorizado o, ante la imposibilidad de movimiento de dicha maquinaria, en superficies impermeabilizadas.
- **Acondicionamiento de un punto limpio en obra**, en el que se almacenen de forma separada los residuos de obra y domésticos, para su posterior transporte a gestor autorizado.
- **Registro documental del transporte de residuos** a Gestor autorizado, separación por tipología según códigos LER.
- En aquellas obras en las que sea necesaria la presentación de un proyecto técnico, la obtención de la licencia de obras estará supeditada a la incorporación en el proyecto de un **Anexo de "Gestión de RCD durante la fase de ejecución"**.
- **Gestión de tierra vegetal**: acopio en lugares establecidos, mantenimiento y extendido en pilas de altura no superior a 1,5 m. El balance de tierras debe ser equilibrado: lo que se extrae de un lugar, se debe ubicar donde sea necesario de forma que los aportes externos sean mínimos. Si este balance no es cero, el excedente de tierra estéril se trasladará a la cantera situada en el sector.
- Siempre que sea posible, **se utilizarán tierras excavadas del sector para rellenar las zonas que lo requieran**, evitando excavaciones externas y el transporte de materiales.
- **El arbolado existente, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado**. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
- Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.
- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será perceptiva la **plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas** con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
- **Se conservará todo el arbolado existente en el espacio libre interior del sector**.
- **Control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras**, y paralización de las obras en caso de hallazgos casuales.

8.3.2 CONDICIONES DE DISEÑO DE ESPACIOS LIBRES

- Se recomienda que al menos un 50 % de la superficie de espacios libres de cualquier tipo se trate con **pavimento permeable que permita el crecimiento de flora estacional o bien será ajardinado**.
- **Como mínimo el 50% de la superficie debería estar dedicada a paseos peatonales y espacios estanciales** (plazas...); deberán ser diseñados para permitir una **infiltración mínima del 50% de las aguas recogidas por escorrentía** en su superficie.
- **Los espacios verdes, serán diseñados desde el punto de vista microclimático, las especies vegetales utilizadas serán autóctonas o aclimatadas**, elegidas según su idoneidad para el control térmico, la mejora de la calidad del aire, el control solar y la creación de sombras, así como el control paisajístico.
- Se recomienda **no utilizar céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos**.
- Se realizará un **Proyecto de Jardinería** para la superficie de espacios libres. Deberá justificar la selección de especies de arbolado según su comportamiento medioambiental y microclimático.
- **El arbolado existente en los espacios públicos, aunque no hayan sido calificados como zona verde, deberá ser conservado** salvo imposibilidad de implantación del equipamiento o servicio públ



Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares, se procurará que afecten a los de menor edad y porte.

- **En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales**, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
- **Los patios o espacios libres existentes** en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, **deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones**, cualquiera que sea su porte.
- La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. **La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas**, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
- **Los pies arbóreos afectados** por actuaciones previstas en el presente Plan, con carácter general, **se trasladarán a los espacios libres y corredores ecológicos propuestos**.
- Dotación suficiente de arbolado en aparcamientos y acerados. En los aparcamientos al aire libre, se exigirá la plantación de **un árbol por cada plaza de aparcamiento**.

8.3.3 MEDIDAS RELATIVAS A DISEÑO DE EDIFICACIONES

En el diseño de las edificaciones en la parcela de estudio, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- **Diseño de las edificaciones teniendo en cuenta la arquitectura bioclimática**, en lo relativo a materiales, orientaciones, iluminación natural, etc.
- Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con esta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
- **Fomento de medidas de adaptación al cambio climático**: diseño de edificaciones de modo que se fomente el ahorro energético, criterios de forma y volumen de edificación favorables a un soleamiento y sombreado adecuados, fomento de cubiertas y fachadas vegetales, etc.

8.3.4 MEDIDAS DE CONTROL HIDROLÓGICO EN FASE DE FUNCIONAMIENTO

- Se mantendrá la **permeabilidad del terreno natural** en las cuencas de recepción de escorrentías.
- Se recomienda **recoger las aguas pluviales y su acumulación en aljibes o depósitos** de iguales prestaciones para riego de al menos el 50% de la superficie de los libres con pavimento no permeable.
- Se recomienda que **las redes de riego de zonas verdes públicas serán independientes de las de agua potable de consumo humano**, utilizando aguas tratadas provenientes de aljibes de recogida de aguas pluviales, pozos sobre acuíferos o bien depuradora.
- Se recomienda que **los surtidores en fuentes serán operados mediante un control horario** para el ahorro energético.
- Se recomienda el **uso de sistemas de riego automático** que optimicen el consumo de agua incorporando mecanismos de programación.
- Se recomienda el **uso de sistemas de microrriego** en las zonas idóneas para este tipo de riego.



9 PROGRAMA DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

9.1 PROGRAMA DE VIGILANCIA Y CONTROL AMBIENTAL

El desarrollo posterior de las obras de edificación conllevará el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el presente documento ambiental, así como de las ordenanzas municipales y la legislación en materia de edificación relativas a: la reducción del impacto ambiental, tratamiento de residuos en la construcción, eficiencia energética en la edificación, etc.

En cualquier caso, de forma previa al inicio de las obras, **se elaborará un Programa de Vigilancia y Control Ambiental**, en el cual se determinen las herramientas y metodologías para asegurar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras establecidas en el presente Documento, así como en el Proyecto de Edificación posterior.

9.2 DESIGNACIÓN DE UNA ASISTENCIA TÉCNICA AMBIENTAL

Para la aplicación del Programa de Vigilancia y Control Ambiental, se nombrará de forma previa al inicio de las obras, tanto de urbanización como de edificación, una **Asistencia Técnica Ambiental**, la cual se responsabilizará del control de la aplicación de las medidas correctoras, preventivas o compensatorias establecidas, y de la emisión de informes técnicos periódicos requeridos sobre el cumplimiento de dichas medidas.

La naturaleza de la urbanización y posterior edificación requiere que el Responsable Técnico cuente con titulación superior en ciencias o ingeniera de alguna rama especializada en materia ambiental. Será el responsable técnico y el interlocutor con la Dirección de Obra.

La asignación de la Asistencia Ambiental se realizará con anterioridad al inicio de las obras, antes del acta de replanteo, y su designación se mantendrá vigente, como mínimo, hasta la firma del acta de recepción de las obras. Cualquier cambio en los componentes del equipo de trabajo deberá ser documentado, contando con las firmas de asignación y aceptación pertinentes.

La Asistencia Ambiental trabajará en coordinación con el personal técnico ejecutante de las obras, y estará informado, en todo momento, de las actuaciones de obra que se vayan a realizar, asegurándose de esta forma su presencia en la fecha exacta de ejecución de las unidades de obra que puedan tener repercusiones ambientales.

Desde la fecha del acta de replanteo hasta la de la firma del acta de recepción, las actividades de vigilancia ambiental vendrán determinadas por el programa de trabajo de la obra, adecuándose y reestructurándose con el desarrollo de la misma.

Los trabajos de la Asistencia Técnica Ambiental durante la ejecución de las obras incluirán al menos los siguientes:

- Control de las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, durante todo el período de ejecución de las obras, mediante visitas de seguimiento a las mismas.
- Elaboración de informes de seguimiento periódicos, resultado de las visitas realizadas.
- Registro de No Conformidades, entendidas como desviaciones de lo establecido en el Programa de Seguimiento que pueda suponer una afección significativa sobre el medio.

- Elaboración de Informa Final de Seguimiento Ambiental, al término de las obras, sobre el grado de cumplimiento y eficacia de las medidas dispuestas.

A continuación, se detallan los aspectos más relevantes que deberán de ser tratados específicamente en el programa de vigilancia y control, y verificado su cumplimiento por el responsable ambiental. Dado que el proyecto se encuentra en una fase de planificación, en la cual no se ha realizado el Proyecto de Edificación correspondiente en el que se detallan las actuaciones a realizar, en los siguientes epígrafes se proporciona una relación de medidas protectoras y correctoras para su control y seguimiento en las cuales no se alcanza el máximo nivel de detalle posible.

Este detalle se determinará con el preceptivo Proyecto de Edificación, en el cual se especificarán las medidas oportunas, así como su plan de control y seguimiento, para cada una de las actuaciones específicas proyectadas en fase de obra susceptibles de producir impacto sobre el medio.

No obstante, se propone a continuación un plan general de vigilancia, tanto sobre las medidas generales como sobre las medidas relativas a cada factor ambiental. Este plan general deberá concretarse y completarse en los Proyectos de Edificación con el resto de medidas ambientales que se incluyan, tomando como referencia la propuesta de medidas plasmadas en el presente Documento Ambiental Estratégico.



9.3 VIGILANCIA DEL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS GENERALES

9.3.1 SENSIBILIZACIÓN AMBIENTAL Y BUENAS PRÁCTICAS EN LOS TRABAJADORES

Procedimiento: el responsable ambiental informará al personal de la obra sobre las afecciones ambientales y las medidas que se van a adoptar, facilitando a los contratistas un listado de teléfonos de interés en materia ambiental y de emergencias.

Periodicidad/Frecuencia: una vez, previa al inicio de obras de urbanización y edificación.

Responsable: Asistencia Técnica Ambiental a la Dirección de Obra (DO).

9.3.2 AUTORIZACIONES Y PERMISOS

Procedimiento: obtención de todos los permisos y autorizaciones necesarios.

Periodicidad/Frecuencia: antes del inicio de las actuaciones objeto de autorización.

Responsable: promotor de la actuación o contratista, según tipo de actuación.

Vigilancia: verificación documental de que se dispone de autorizaciones y permisos.

9.3.3 BALIZAMIENTOS PARA EVITAR AFECCIÓN AL ENTORNO

Procedimiento: balizamiento con cintas, estaquillas y carteles informativos, de la zona de trabajo y tránsito permitida (perímetro de los suelos objeto de edificación), y establecimiento dentro de este ámbito de zonas de acopio temporal de tierras, material y parque de maquinaria debidamente señalizadas e impermeabilizadas.

Periodicidad/Frecuencia: antes de inicio de obras de edificación y mantenimiento durante la realización de dichas obras.

Responsable: contratista, bajo la supervisión de la DO.

Vigilancia: no ocupación de zonas no previstas en Proyecto; y verificación de adecuada señalización e impermeabilización de zonas de acopio y parque de maquinaria.

9.3.4 MANTENIMIENTO ADECUADO DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA

Procedimiento: llevar a cabo tareas de mantenimiento de maquinaria y tener al día todas las revisiones e inspecciones necesarias.

Periodicidad/Frecuencia: conforme a lo establecido en el Plan de Mantenimiento de la maquinaria.

Responsable: el Contratista, bajo la supervisión de la DO.

Vigilancia: inexistencia de excesivo ruido, o de fugas de aceites y combustibles. Vigilar que no se producen operaciones de repostaje, reparación o mantenimiento de maquinaria en superficies de obra.

9.4 APLICACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE HIDROLOGÍA

Procedimiento:

- Utilización de agua con justificada calidad, volumen y procedencia legal.
- Adecuada impermeabilización de los terrenos susceptibles de producirse lixiviación de materiales.
- Presencia y mantenimiento en buen estado de adecuado sistema de gestión de lixiviados.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de edificación.

Responsable: Contratista o Proyectista, supervisado por DO.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas.



9.5 APLICACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA

Procedimiento:

- Frente a emisión de contaminantes atmosféricos:

- a) Riegos periódicos.
- b) Circulación de vehículos y maquinaria a velocidad reducida.
- c) Cubrimiento de la carga transportada.
- d) Se prohíbe expresamente la quema de residuos de cualquier tipo (vegetal, restos de obra, etc.) durante la fase de obras.

- Frente a contaminación acústica:

- a) Horario de trabajo de equipos y maquinaria de mayor emisión de ruidos entre las 7 y 23 horas, preferentemente durante el día.
- b) Se comprobará que la maquinaria de construcción cumple las determinaciones del Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía, así como el resto de normativa de aplicación en materia de ruido y vibraciones.
- c) Adecuado uso de la maquinaria.
- d) Instalación de pantallas antirruído en todo el perímetro de la afeción.
- e) Comprobación periódica del correcto estado de la superficie de los viales. En aquellos puntos donde dicho estado no sea el adecuado, sustitución por pavimento que reduzca la emisión de ruidos.

- Frente a contaminación lumínica:

- a) Diseño de edificación que favorezca iluminación natural.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de edificación

Responsable: Contratista o Proyectista, supervisado por DO.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas.

9.6 APLICACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO

Procedimiento:

- Balance de tierras equilibrado. Si no es cero, el excedente de tierra estéril se trasladará a la cantera situada en el sector.
- Conservación de tierra vegetal para labores posteriores: se evitará su mezcla con otros tipos de tierras, así como su compactación. Para ello, acopio en montones no superiores a 100 cm.
- Evitar vertidos accidentales (en caso de que se produzcan, adecuada intervención).
- Adecuada gestión de residuos peligrosos y no peligrosos, atendiendo especialmente a su correcto envasado, etiquetado, almacenamiento y entrega a gestor autorizado.
- Existencia de un punto limpio de residuos en el sector.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de edificación y ejecución del proyecto de urbanización previsto.

Responsable: el contratista o proyectista, supervisado por DO.

Vigilancia: inexistencia de vertidos, verificación de gestión adecuada de residuos, verificar existencia y mantenimiento de punto limpio.



9.7 APLICACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y/O RELIEVE

Procedimiento:

- Mantenimiento de buen estado de limpieza de áreas de trabajo e instalaciones.
- Adaptación de las formas constructivas al medio que las rodea, de forma que provoquen el mínimo corte visual y se integren adecuadamente en el entorno y en el paisaje circundante.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase del diseño del Proyecto de Edificación y durante la fase de edificación.

Responsable: en fase de diseño del proyecto, el Contratista o Proyectista; en fase de edificación el Contratista o Proyectista, supervisado por DO.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas.

9.8 APLICACIÓN DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y FAUNA

Procedimiento:

- No se ocuparán zonas fuera del perímetro balizado en fase de edificación.
- Adecuación de las obras de drenaje para la protección de la fauna. En este sentido, se comprobará lo siguiente:
 - a) Las embocaduras de las obras de drenaje han de quedar libres.
 - b) En las arquetas de hormigón, en las salidas de drenaje, se colocarán rampas suficientemente tendidas y rugosas para permitir la salida de la microfauna que caiga en ellas.

Periodicidad/Frecuencia: durante fase de edificación y funcionamiento, según tipo de actuación.

Responsable: en fase de edificación el Contratista o Proyectista, supervisado por DO; en fase de funcionamiento el Ayuntamiento de La Rinconada.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas, así como su mantenimiento en el tiempo.

9.9 APLICACIÓN DE MEDIDAS EN ÁMBITO SOCIOECONÓMICO

Procedimiento:

- Fomento del empleo local: dar prioridad a trabajadores del municipio.
- Respetar la paridad: 50% de mujeres; y establecimiento de un cupo para personas discapacitadas.

Periodicidad/Frecuencia: durante la fase de edificación.

Responsable: en fase de edificación, el Contratista.

Vigilancia: adecuado cumplimiento de las medidas establecidas; señalización y mantenimiento en correcto estado de las instalaciones en obra.

En Almuñécar, marzo de 2026

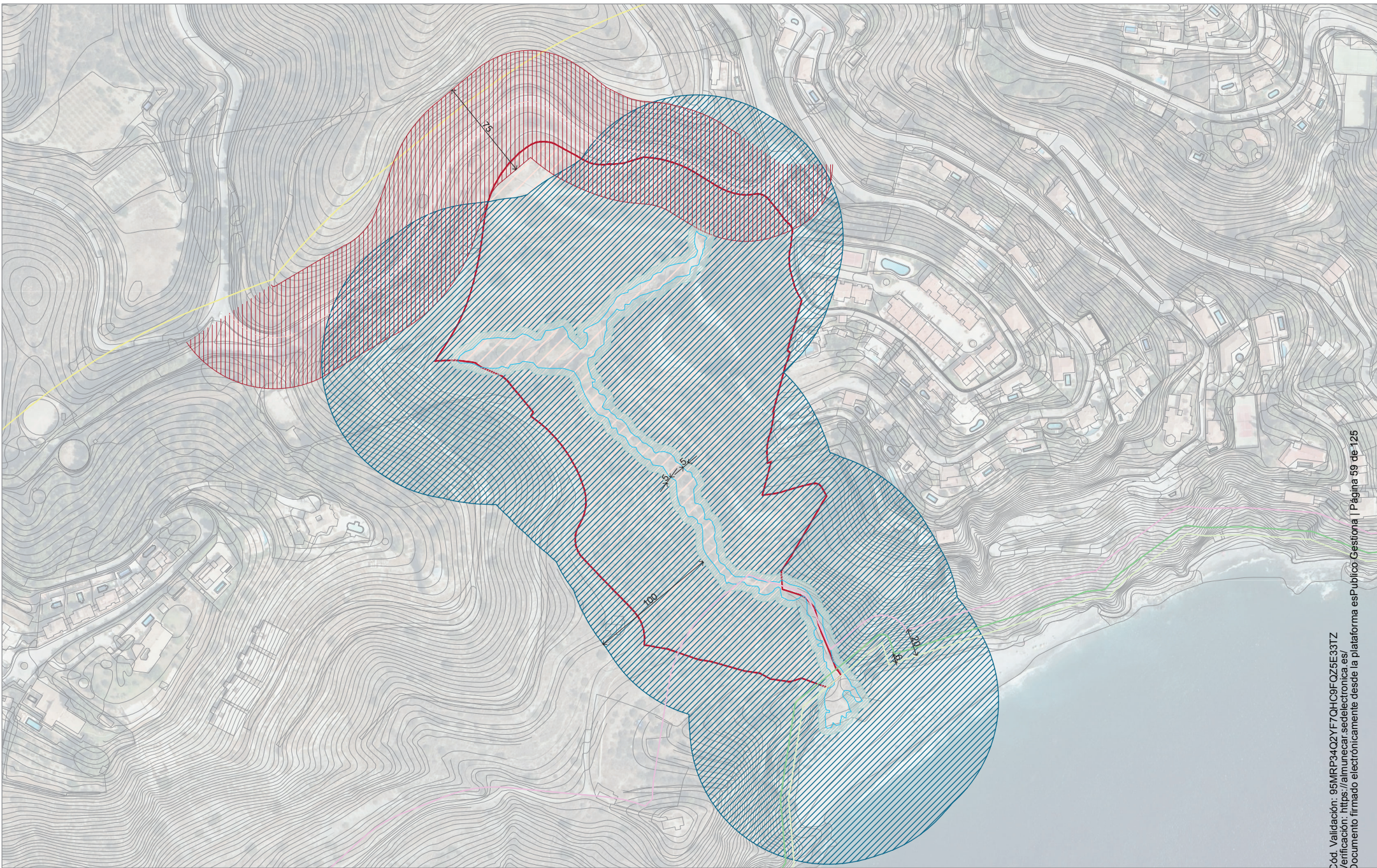
Miguel A. Rojas Rodríguez

José A. Ruiz Villén



10 ANEXO I: CARTOGRAFÍA





PENON DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (Granada)
 — DELIMITACIÓN DEL SECTOR

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 DL - 5/1 - GR - ORDEN MINISTERIAL 29/11/2007
 — DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 — SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT
 — SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO DEL DPMT
 — ZONA DE INFLUENCIA DEL DPMT
 — ZONA RIBERA DEL MAR

DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO
 — SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE CAUCE (5M)
 — ZONA DE POLICÍA (100M)
VIA PECUARIA
 — CAÑADA REAL DE MÁLAGA A MOTRIL (75,22m)
 (B.O.E Nº152 - 25 Junio 1968)

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO
 PENON DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (GRANADA)

CA.01.COND ICIONES AMBIENTALES

Proyecto: JUNTA DE COMPENSACIÓN PENÓN DEL LOBO 2

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ru...

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
 C. Marqués de Pédrolas 26, 1ºA mod. 3 Tel: 954033613 factoria@factoria.com



Cód. Validación: 95MRP3402VF70HC9FOZ5E33TZ
 Verificación: https://almuñecar.sedelectronica.es
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 126

RESUMEN EJECUTIVO



Cód. Validación: 95MRP34O2YF7OHC9FQZ5E33TZ
Verificación: <https://atunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 125

Se incorpora el presente Resumen Ejecutivo del Avance de Plan Parcial de Ordenación PEÑÓN DEL LOBO 2 en cumplimiento del art. 62.e de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

1. OBJETO

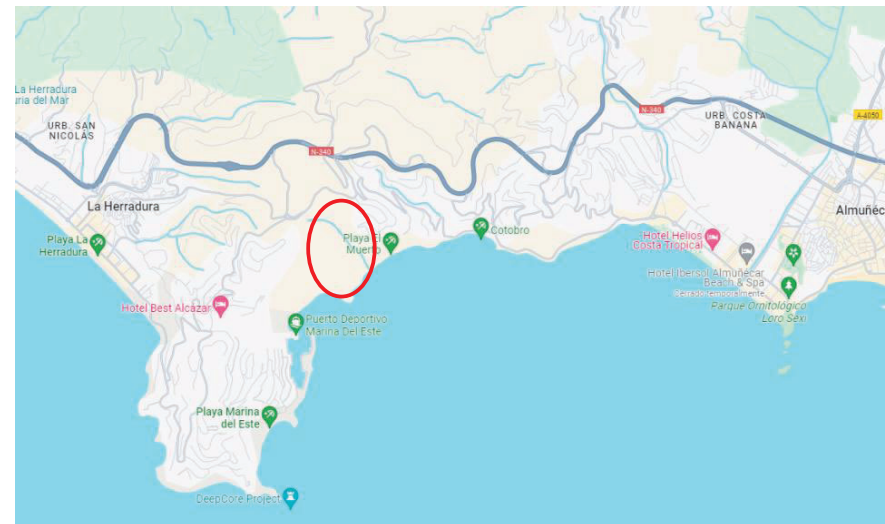
Se redacta el presente documento de Avance del Plan Parcial del ámbito "PEÑÓN DEL LOBO 2" del PGOU de ALMUÑÉCAR, GRANADA, al objeto de solicitar ante el Ayuntamiento de Almuñécar su tramitación, en virtud del artículo 80.de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) desarrollado por el artículo 98.2.b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RGLISTA), por el que la iniciación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística correspondiente a la Administración urbanística se puede realizar a solicitud de los interesados, acompañada de un borrador del instrumento de ordenación urbanística.

Tal y como se establece en el artículo 77 de la LISTA, el presente documento está sometido a evaluación ambiental estratégica, conforme al artículo 40.2.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, teniendo la consideración de avance del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

El objeto del presente documento es comenzar la tramitación de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización del ámbito "PEÑÓN DEL LOBO 2", con su admisión a trámite y consulta pública.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Los terrenos, con una superficie de 68.236 metros cuadrados, son los situados en la parte más nororiental de los incluidos en el Programa de Actuación Urbanística y son colindantes con el antiguo trazado de la Carretera Nacional 340 y contiguos al suelo urbano del antiguo Plan parcial de Cotobro, que ya el vigente PGOU recepcionó en su día como Suelo Urbano, con uso residencial y edificaciones de baja intensidad.



Linderos:

- Norte, con antigua carretera N-340 y terrenos del sector Peñón del Lobo 1.
- Sur, con zona de dominio público marítimo terrestre (Playa del Muerto)
- Oeste, con terrenos del Sector 1 del Plan Parcial del Peñón del Lobo.
- Este, con suelo urbano procedente del antiguo Plan Parcial de Cotobro.





Delimitación del ámbito:

- El extremo sureste lo marca el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT).
- Todo el límite occidental y norte del ámbito se adapta al parcelario catastral hasta el encuentro con la carretera de la Playa que es la que delimita el ámbito por el extremo noroeste.

Todo el límite oriental se adapta al parcelario existente actualmente reflejado en el levantamiento topográfico realizado, hasta su encuentro con el viario que marca el límite por el extremo noroeste.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

PROPIETARIO	PLAN PARCIAL	
	SUPERFICIE	% PROPIEDAD
LARESTIL	22.616,80	35,94%
GREEN ESTATES	8.698,58	13,82%
SAREB	31.319,55	49,77%
AYTO. ALMUÑÉCAR	292,07	0,46%
TOTAL	62.926,99	100,00%

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

Como se ha indicado anteriormente, el municipio de Almuñécar cuenta con PGOU aprobado definitivamente el 09/01/1987 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (publicado el 03 de febrero 1987), Adaptado a la LOUA mediante documento con acuerdo de aprobación definitiva de 01/12/2009.

Los terrenos se encuentran incluidos en el ámbito "PEÑÓN DEL LOBO 2".

La entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que sustituye a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); y a la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA) establece en su Disposición transitoria segunda que todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley

En este sentido, conforme con la disposición transitoria primera de la LISTA en su apartado a), sección 3ª, sobre este ámbito de suelo urbanizable ordenado podrá desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de la LISTA tendrá el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que la misma se encuentra delimitada.

El Plan Parcial de Ordenación será el instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada y la programación de esta actuación de nueva urbanización, según se establece en el artículo 67 de la LISTA.

En concreto, se redacta el presente documento de conformidad con las Secciones Primera y Tercera del Capítulo I del Título IV de la LISTA, dedicadas a las disposiciones generales de la ordenación urbanística, y los instrumentos de ordenación urbanística detallada, así como a lo previsto en el Capítulo II del Título IV de la misma Ley, sobre la tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística.



4.1. OBJETIVOS

Se tiene en cuenta de manera fundamental en el diseño de este Plan Parcial su integración con las zonas próximas que actualmente son suelo urbano desarrollado, de tal manera que den continuidad a la trama urbana actual.

La topografía por otra parte obliga a una edificación en ladera y condiciona sobremanera el trazado de la red viaria, que además viene ya desarrollada en parte por el Plan General y por el Programa de Actuación Urbanística. La red viaria interior planteada se reduce al mínimo necesario para acceder a la edificación, aprovechándose para ello al máximo el viario perimetral existente y propuesto.

Se pretende por ello conseguir una ordenación armónica, adaptada al paisaje e integrada con el resto del Municipio, creando un entorno en consonancia con el espacio físico que lo circunda de tal manera que forme un todo con el mismo y se consiga un hábitat que se adapte al lugar.

Se plantea una tipología edificatoria que se integre al terreno de manera que no se produzca impacto sobre el paisaje, y sin que se produzca ningún tipo de pantalla arquitectónica, o volumen disonante con la topografía, dando preferencia a las zonas ajardinadas sobre la edificación.

Por su configuración, la zona residencial se destina a albergar edificación en ladera con una edificabilidad baja, escalonada que unido a la ubicación de los espacios libres hará que se potencien más los valores paisajísticos.

4.2. CRITERIOS GENERALES.

El artículo 61 de la LISTA establece los criterios generales para la ordenación urbanística:

- Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.
- Resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.
- Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.
- Incluir las dotaciones en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar las existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.
- Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.

4.1. ORDENACIÓN PROPUESTA

Debido a la accidentada topografía del ámbito, donde existen grandes desniveles en su interior, se ha reducido al máximo el viario, para ello, se cuenta con el uso del viario perimetral que limita al ámbito por el oeste perteneciente al ámbito colindante con ordenación pormenorizada, Peñón del Lobo 1. Se tendrá que acordar con los propietarios de dicho ámbito colindante y con el Ayto. de Almuñécar el procedimiento para, en caso de que dicho viario no esté ejecutado cuando se urbanice Peñón del Lobo 2, que los propietarios de este ámbito paguen su ejecución y posteriormente, los propietarios de Peñón del Lobo 1 hagan la compensación correspondiente.

Las parcelas residenciales planteadas quedan rodeadas del sistema de espacios libres locales propuesto, vinculadas al sistema viario para su acceso y con una tipología edificatoria que se adapta a la complicada topografía existente aprovechando las vistas al mar que se generan.

Las tres parcelas destinadas a vivienda protegida se integran en la ordenación propuesta junto al resto de parcelas residenciales al no existir otros usos, conformando la ordenación del ámbito junto al sistema de espacios libres locales, al equipamiento y a la red viaria.

La propuesta dota a la ciudad de espacios libres y zonas verdes asociadas a la vía pecuaria denominada Cañada Real de Málaga a Motril, y al cauce del Barranco de El Muerto, haciéndose efectiva las condiciones de servidumbres y protección de estos elementos de dominio público que forman parte del entorno, así como del interior de la delimitación del ámbito "Peñón del Lobo 2".

Esto quiere decir, que la ordenación se ajusta a las condiciones del entorno, preservando y poniendo en valor el patrimonio natural y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes.

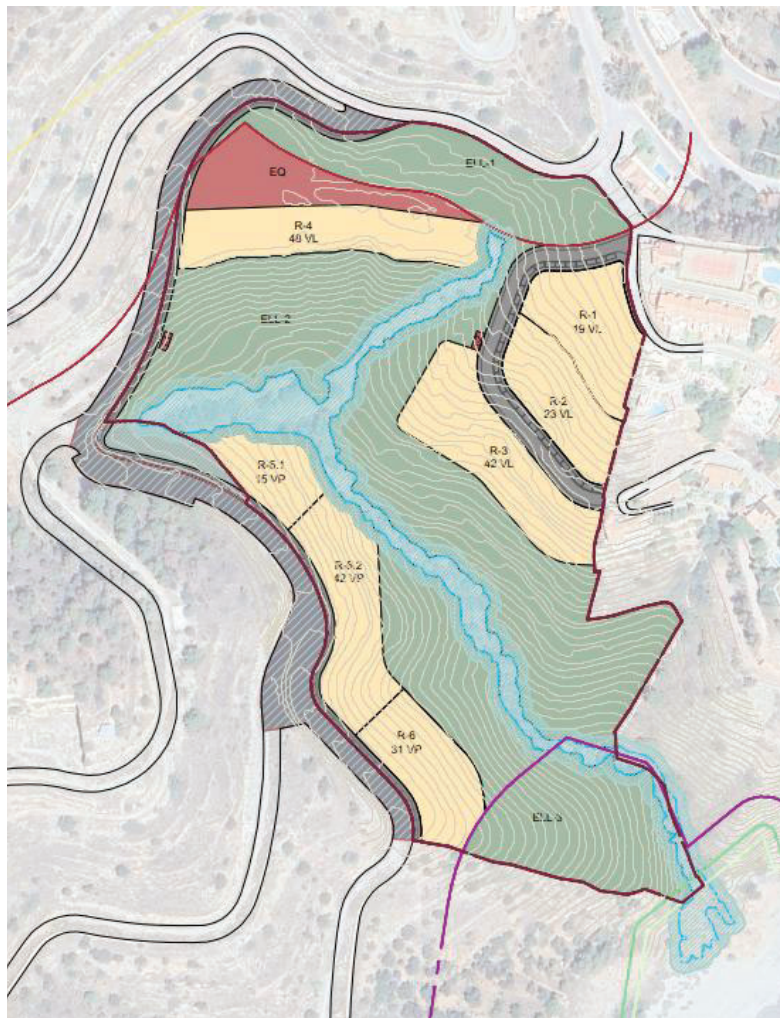
La propuesta toma las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático, proponiendo un modelo de ciudad compacta que regenera y renueva el ámbito en el que se ordena. Todo ello se puede observar en las imágenes de la propuesta donde se puede comprobar que la ordenación también se adapta a la orografía del terreno.

Por último, podemos comprobar que la propuesta asegura la transformación urbana con la ordenación que propone, considerándose viable desde los aspectos sociales, ambientales y paisajístico, de sostenibilidad, de eficiencia energética, así como económicamente.



4.1.1. ORDENACIÓN DETALLADA

El presente Plan Parcial de Ordenación contempla la ordenación detallada de acuerdo a la adaptación a la LOUA del PGOU de Almuñécar.



PEÑÓN DEL LOBO 2 ALMUÑÉCAR (GRANADA)						
Parcela	Superficie	Edificabilidad		Nº Viv.		Alturas
		Libre	Protegida	Libre	Prot.	
R-1	2.705 m ²	1.683 m ²		18		VI
R-2	2.445 m ²	2.269 m ²		25		VI
R-3	4.084 m ²	3.791 m ²		41		VI
R-4	3.631 m ²	4.376 m ²		48		
R-5.1	1.511 m ²		1.238 m ²		14	VI
R-5.2	3.240 m ²		3.973 m ²		43	VI
R-6	2.575 m ²		2.869 m ²		31	VI
	20.192 m ²	12.120 m ²	8.080 m ²	132	88	
		20.200 m ²		220		

3839,21

DOTACIONES LOCALES

EQUIPAMIENTO 2.737 m²

ESPACIOS LIBRES

ELL-1 5.361 m²

ELL-2 19.765 m²

ELL-3 10.451 m²

35.577 m²

VIARIO LOCAL 4.348 m²

INFRAESTRUCTURA

I-1 36 m²

I-2 37 m²

DPH 5.309 m²

TOTAL SECTOR 68.236 m²

CARGA EXTERNA - SUELO PP PEÑÓN DE 7.751 m²

Viario 7.053 m²

Parcela EC 698 m²

4.1.2. RESERVAS DE EQUIPAMIENTO, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Justificación y características de espacios libres y zonas verdes

Disposición transitoria segunda RGLISTA. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

1.c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento del planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

Las condiciones para el desarrollo de este ámbito las fijó el Programa de Actuación Urbanística (PAU), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 30 de abril de 2.003, que establece las siguientes dotaciones de Espacios Libres:



EDIFICABILIDAD PREVISTA EN EL PAU

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Ri - 7	15.900,50	12.260,54
Ri - 8	12.101,85	9.331,48
TOTAL RESIDENCIAL	28.002,35	21.592,02
EL 5	15.494,75	0,00
EL 6	1.140,95	0,00
EL 7	17.241,93	0,00
TOTAL ESPACIOS LIBRES	33.877,63	0,00
VIALES	5.384,88	0,00
TOTAL	67.264,86	21.592,02

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MEDIA 0,321

La estructura general de la intervención propuesta en este documento respeta las determinaciones de carácter general, donde se incluyen las dotaciones de espacios libres y zonas verdes.

Equipamientos:

Al no fijar el PAU una reserva mínima para **equipamientos**, se adopta la reserva mínima según el art. 82.6 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Se establece la siguiente reserva de dotaciones:

	PAU	LEY 7/2021 Y REGLAMENTO						DECRETO 293/2009	PLAN PARCIAL (m ²)	
		S/PGOU	No determinado						si cumple	ordenación
SISTEMAS GENERALES. ESPACIOS LIBRES	S/ficha	3.696						No determinado	0	<input checked="" type="checkbox"/>
	No determinado	ó 7 m ² /habitante				(art. 61 LISTA)	6.824			
SISTEMAS LOCALES. ESPACIOS LIBRES	33.878	10 m ² /habitante	5.280	8.009	18m ² /hab	9.504		33.878	35.577	<input checked="" type="checkbox"/>
SISTEMAS LOCALES. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS	No determinado	2,5 m ² /habitante	1.320					2.729	2.737	<input checked="" type="checkbox"/>
		4% ámbito	2.729							
PLAZAS DE APARCAMIENTO	-	1p/100m ² no residencial		264	50% públicas	132		132	132	<input checked="" type="checkbox"/>
		+								
		1/2 p/habitante	264							
NÚMERO MÍNIMO DE ÁRBOLES	1 árboles/40v o 100m ²							>220		<input checked="" type="checkbox"/>
PLAZAS MOVILIDAD REDUCIDA	No determinado						1/40 plazas	3	3	<input checked="" type="checkbox"/>



Almuñécar, abril 2.026.

Miguel Ángel Rojas Rodríguez
Arquitecto 5.870 COAS

José Antonio Ruiz Villén
Arquitecto 0.625 COACO



5. PLANOS DEL RESUMEN EJECUTIVO

RE.01 SITUACIÓN

RE.02 CALIFICACIÓN



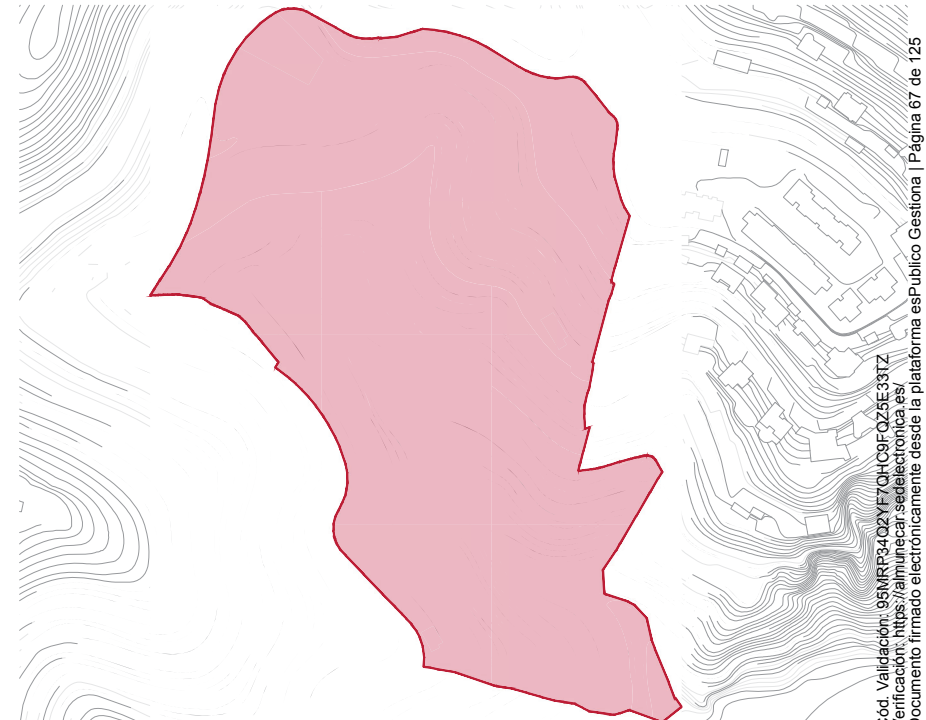


Escala 1:20.000



Escala 1:5.000

PEÑÓN DEL LOBO 2. ALMUÑÉCAR (Granada)
 — DELIMITACIÓN DEL SECTOR



Escala 1:2.500

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
 PEÑÓN DEL LOBO 2. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

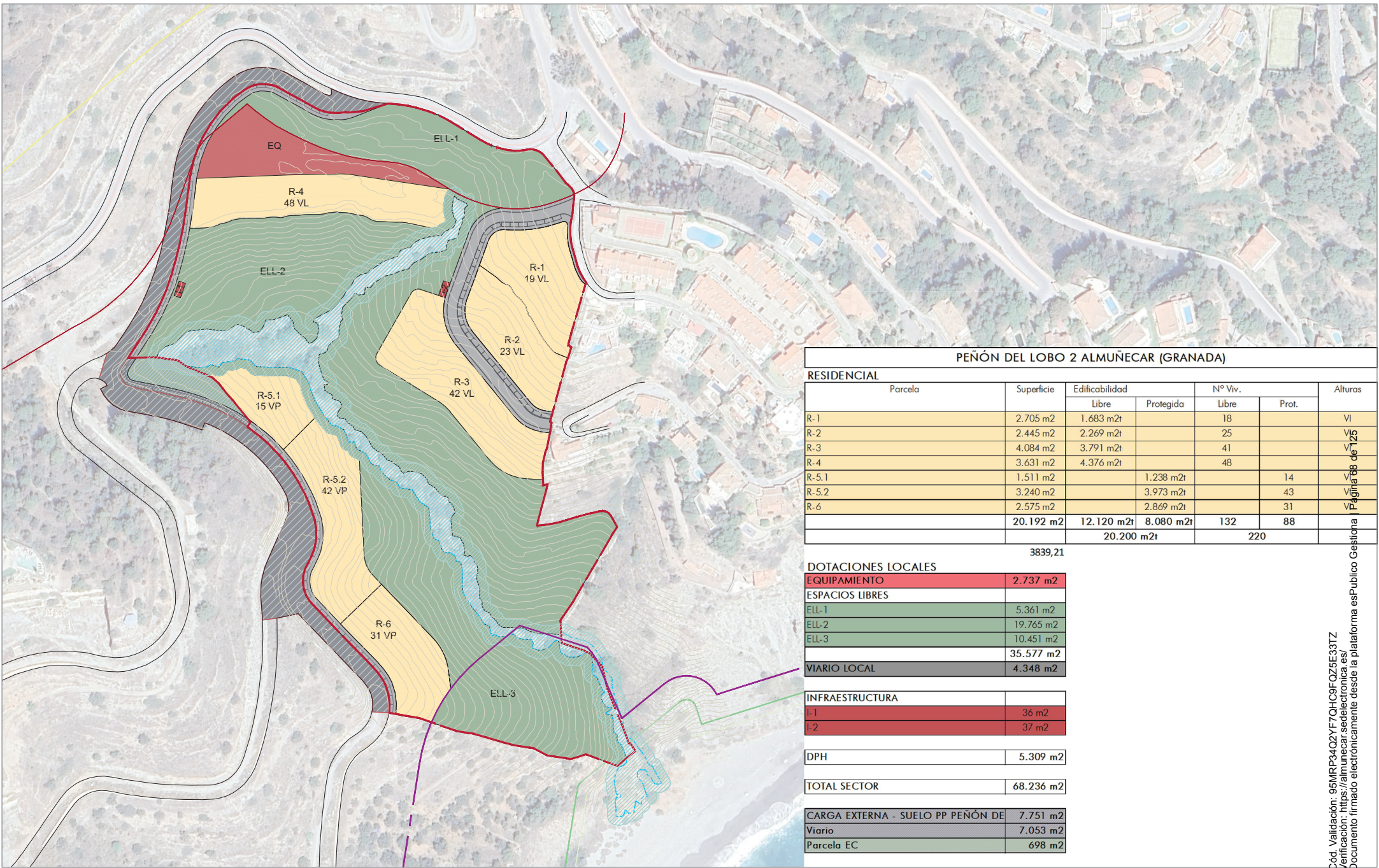
RE.01. SITUACIÓN

Promueve: JUNTA DE COMPENSACIÓN PEÑÓN DEL LOBO 2 Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ru...



Cód. Validación: 95MRP3402VF70HCF9F0Z5E33T2
 Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 125





PEÑÓN DEL LOBO 2 ALMUÑECAR (GRANADA)

RESIDENCIAL

Parcela	Superficie	Edificabilidad		Nº Viv.		Alturas
		Libre	Protegida	Libre	Prot.	
R-1	2.705 m ²	1.683 m ² t		18		VI
R-2	2.445 m ²	2.269 m ² t		25		VI
R-3	4.084 m ²	3.791 m ² t		41		VI
R-4	3.631 m ²	4.376 m ² t		48		VI
R-5.1	1.511 m ²		1.238 m ² t		14	VI
R-5.2	3.240 m ²		3.973 m ² t		43	VI
R-6	2.575 m ²		2.869 m ² t		31	VI
	20.192 m²	12.120 m²t	8.080 m²t	132	88	
		20.200 m²t		220		

3839,21

DOTACIONES LOCALES

EQUIPAMIENTO	2.737 m²
ESPACIOS LIBRES	
ELL-1	5.361 m ²
ELL-2	19.765 m ²
ELL-3	10.451 m ²
	35.577 m²
VIARIO LOCAL	4.348 m²

INFRAESTRUCTURA

I-1	36 m ²
I-2	37 m ²

DPH	5.309 m²
------------	----------------------------

TOTAL SECTOR	68.236 m²
---------------------	-----------------------------

CARGA EXTERNA - SUELO PP PEÑÓN DE	7.751 m²
--	----------------------------

Viario	7.053 m ²
Parcela EC	698 m ²

PEÑÓN DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (Granada)

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

DL - 5/1 - GR - ORDEN MINISTERIAL 29/11/2007

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT

SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO DEL DPMT

ZONA DE INFLUENCIA DEL DPMT

ZONA RIBERA DEL MAR

DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO

SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE CAUCE (5M)

ZONA DE POLICÍA (100M)

VIA PECUARIA

CAÑADA REAL DE MÁLAGA A MOTRIL (75,22m) (B.O.E Nº152 - 25 Junio 1968)

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

PEÑÓN DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (GRANADA)

RE.02 CALIFICACIÓN

Proyecto de:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PEÑÓN DEL LOBO 2

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ru...

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.

C. Marqués de Pédrolas 26, 1ªA mod. 3 1ªB - 95403613 factor-ia@factor-ia.com

Cód. Validación: 95MRP3402VF70HCF0Z5E33TZ
 Verificación: https://almuñecar.sedelectronica.es
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona





AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN PEÑÓN DEL LOBO 2, ALMUÑÉCAR (GRANADA)

MARZO 2.026

PROMUEVE

JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PEÑÓN DEL LOBO 2

FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

(IA)
FACTOR(IA)



ÍNDICE

1. PROMOTOR.....	3
2. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR	3
3. OBJETO.....	3
4. ANTECEDENTES GENERALES Y DATOS DE PARTIDA.....	3
4.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	3
4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	4
4.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	5
4.4. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO	6
4.5. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. MARCO NORMATIVO	7
5. AFECCIONES	7
5.1. AFECCIONES TERRITORIALES	7
5.1.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA	7
5.1.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA TROPICAL DE GRANADA	9
5.1.3. PLANEAMIENTO GENERAL DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES	10
5.1.4. PLANEAMIENTO GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMUÑÉCAR	10
5.2. AFECCIONES POR NORMATIVAS SECTORIALES	10
5.2.1. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	10
5.2.2. HIDROLOGÍA:	11
5.2.3. ESTUDIO HIDRÁULICO:.....	11
5.2.4. VÍAS PECUARIAS	12
5.2.5. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE	13
5.3. AFECCIONES AMBIENTALES	14
5.3.1. CONDICIONES AMBIENTALES AL DESARROLLO DEL SECTOR	14
6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	15
6.1. ALTERNATIVA 0	15
6.2. ALTERNATIVA 1	16
6.2.1. CUMPLIMIENTO DOTACIONAL	16
6.2.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN	16
6.3. ALTERNATIVA 2	17
6.3.1. CUMPLIMIENTO DOTACIONAL	18
6.3.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN	18
6.4. ESTUDIO COMPARATIVO	19
6.4.1. OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO	19
6.4.2. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.....	19
6.4.3. FRAGILIDAD DEL MEDIO	19
6.4.4. NECESIDADES DE CRECIMIENTO	19
6.4.5. SALUD HUMANA Y POBLACIÓN	19
6.4.6. ANÁLISIS MULTICRITERIO	20
6.4.7. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE	20
7. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.....	21
7.1. OBJETIVOS.....	21
7.2. CRITERIOS GENERALES	21
7.3. CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES IMPUESTAS PLANEAMIENTO SUPERIOR Y NORMAS DE APLICACIÓN	22
7.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN	22
7.5. ORDENACIÓN PROPUESTA	22
7.5.1. ORDENACIÓN DETALLADA	22
7.5.2. RESERVAS DE EQUIPAMIENTO, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	23
7.5.3. INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES	24
8. CARTOGRAFÍA.....	25
8.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	25
8.2. PLANOS DE ORDENACIÓN	25
9. DOCUMENTO IV. ANEXOS	26
9.1. ANEXO 1: FICHAS CATASTRALES	27
9.2. ANEXO 2. COORDENADAS ÁMBITO	33



1. PROMOTOR

El promotor del presente documento es la Junta de Compensación del Sector Peñón del Lobo 2, del PGOU del Almuñécar, con NIF V72804867 y domicilio en Granada, calle Almona del Campillo nº 2, 5º B, cuyo presidente es don Alberto Jiménez Moreno, representante de la entidad SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB), y cuyo secretario es Don José Luis Santana Mochón.

La Junta de Compensación se regirá por los Estatutos y Bases de Actuación aprobados por el Ayuntamiento de Almuñécar en fecha diecinueve de octubre de dos mil-veintidós, Expediente 1043/2021.

2. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

El presente documento ha sido redactado por FACTOR(IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., con CIF: B-91.544.395, y domicilio social a efecto de notificaciones en C/ Marqués de Paradas nº26, portal 2, 1ªA, ofi. 3, 41001-Sevilla y representado por D. MIGUEL ÁNGEL ROJAS RODRÍGUEZ, con DNI nº 44.273.927-P, colegiado nº 5.870 del C.O.A. de Sevilla, y D. JOSÉ ANTONIO RUIZ VILLÉN, con DNI nº 30.819.266-W, colegiado nº 0.625 del C.O.A. de Córdoba.

3. OBJETO

Se redacta el presente documento de Avance del Plan Parcial del ámbito "PEÑÓN DEL LOBO 2" del PGOU de ALMUÑÉCAR, GRANADA, al objeto de solicitar ante el Ayuntamiento de Almuñécar su tramitación, en virtud del artículo 80.de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA) desarrollado por el artículo 98.2.b) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (en adelante RGLISTA), por el que la iniciación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística correspondiente a la Administración urbanística se puede realizar a solicitud de los interesados, acompañada de un borrador del instrumento de ordenación urbanística.

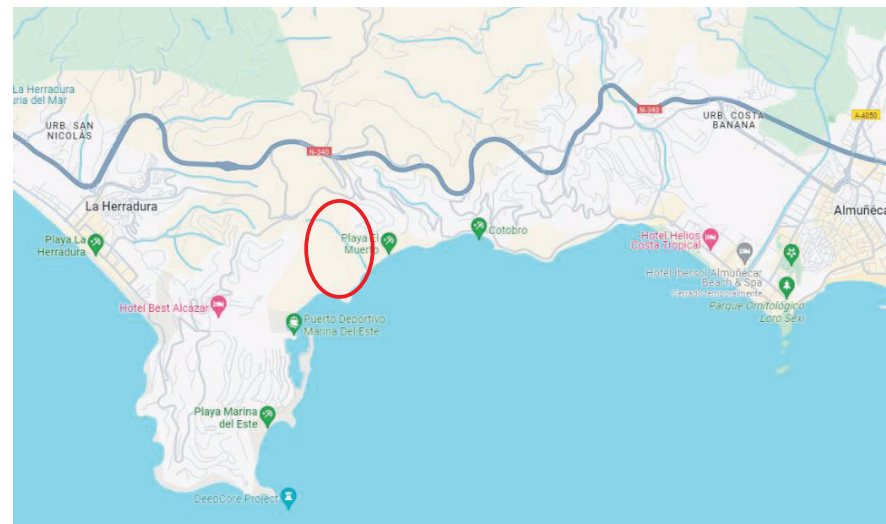
Tal y como se establece en el artículo 77 de la LISTA, el presente documento está sometido a evaluación ambiental estratégica, conforme al artículo 40.2.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, teniendo la consideración de avance del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

El objeto del presente documento es comenzar la tramitación de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización del ámbito "PEÑÓN DEL LOBO 2", con su admisión a trámite y consulta pública.

4. ANTECEDENTES GENERALES Y DATOS DE PARTIDA

4.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Los terrenos, con una superficie de 68.236 metros cuadrados, son los situados en la parte más nororiental de los incluidos en el Programa de Actuación Urbanística y son colindantes con el antiguo trazado de la Carretera Nacional 340 y contiguos al suelo urbano del antiguo Plan parcial de Cotobro, que ya el vigente PGOU recepcionó en su día como Suelo Urbano, con uso residencial y edificaciones de baja intensidad.



Linderos:

- Norte, con antigua carretera N-340 y terrenos del sector Peñón del Lobo 1.
- Sur, con zona de dominio público marítimo terrestre (Playa del Muerto)
- Oeste, con terrenos del Sector 1 del Plan Parcial del Peñón del Lobo.
- Este, con suelo urbano procedente del antiguo Plan Parcial de Cotobro.





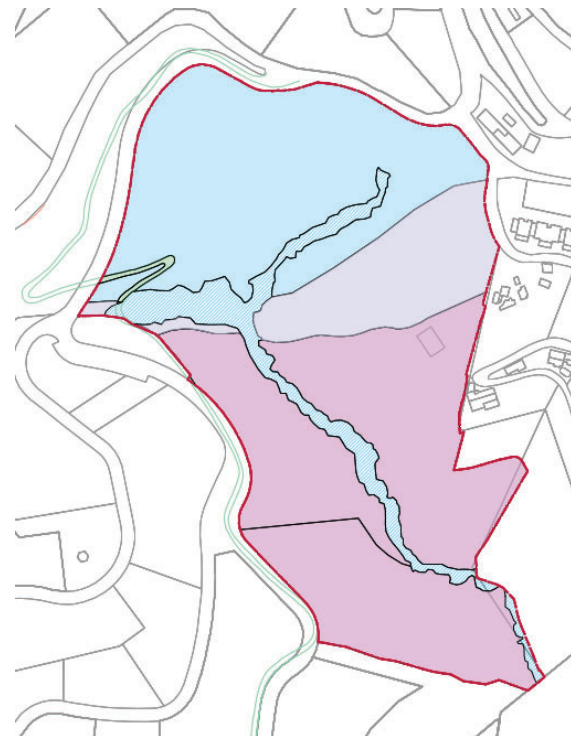
Ver coordenadas en anexo.

Delimitación del ámbito:

- El extremo sureste lo marca el Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT).
- Todo el límite occidental y norte del ámbito se adapta al parcelario catastral hasta el encuentro con la carretera de la Playa que es la que delimita el ámbito por el extremo noroeste.
- Todo el límite oriental se adapta al parcelario existente actualmente reflejado en el levantamiento topográfico realizado, hasta su encuentro con el viario que marca el límite por el extremo noroeste.

4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Se determina el porcentaje de participación de cada propietario no computando la superficie del Dominio Público Hidráulico existente en el interior del ámbito.



PROPIETARIO	PLAN PARCIAL	
	SUPERFICIE	% PROPIEDAD
LARESTIL	22.616,80	35,94%
GREEN ESTATES	8.698,58	13,82%
SAREB	31.319,55	49,77%
AYTO. ALMUÑÉCAR	292,07	0,46%
TOTAL	62.926,99	100,00%



4.3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El municipio de Almuñécar cuenta con PGOU aprobado definitivamente el 09/01/1987 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (publicado el 03 de febrero 1987), Adaptado a la LOUA mediante documento con acuerdo de aprobación definitiva de 01/12/2009.

En desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Almuñécar (en adelante, PGOU), y a fin de incorporar los terrenos al proceso de urbanización y clasificarlos como Suelo Urbanizable Programado, se redactó y tramitó, hasta su aprobación definitiva, el correspondiente Programa de Actuación Urbanística (en adelante, PAU) denominado "Peñón del Lobo", que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 30 de Abril de 2.003; habiéndose subdivido su ejecución y desarrollo en dos sectores o ámbitos de actuación, denominados Sector 1 y Sector 2.

Posteriormente se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de fecha 26 de Julio de 2.007 el Plan Parcial del Sector 2 del "Peñón del Lobo" (BOP nº 83 de 05/05/2008).

Al no haberse tenido en cuenta en la ordenación detallada del Plan Parcial aprobado definitivamente el cauce denominado Barranco de El Muerto que atraviesa el ámbito y que está pendiente de deslinde, se redactó una Modificación de Plan Parcial con las condiciones establecidas en el planeamiento general vigente.

Con fecha 10 de diciembre de 2024 se presentó por registro general de la sede electrónica del Ayto. de Almuñécar, el documento de Avance de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUO-LOBO 2 "Peñón del Lobo" junto con el Documento Inicial Estratégico, para su tramitación.

Con fecha 21/02/2025, el arquitecto municipal, Eduardo Zurita Povedano, emite informe técnico.

En las consideraciones se indica lo siguiente:

Se debe producir una modificación del ámbito delimitado en el PGOU-87 de Almuñécar vigente, dada la presencia, como ya se ha señalado, del DPH y su zona de servidumbre, que deben excluirse del desarrollo. El vigente Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada (POTCTG) contempla, dentro de la Red de espacios libres definida en su Capítulo III de su Título Primero, y en su artículo 29, los denominados Itinerarios Fluviales:

"Artículo 29. Itinerarios fluviales (D)

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

Igualmente, en el artículo 62 del mismo POTCTG se señala:

Artículo 62. Riesgos hídricos. (D y R)

(...) 3. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el **deslinde del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía. La zona de servidumbre deberá clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección o destinarse a espacio libre de uso y disfrute público en suelo no urbanizable.** (D) (...).

Aun teniendo rango de directrices del POTCP ambos artículos reseñados, no parece lógico que unos terrenos que son rústicos actualmente, como los de DPH y su zona de servidumbre, abandonen dicha condición tras el desarrollo de la actuación de transformación urbanística para nueva urbanización en suelo rústico que se pretende, cuando expresamente dicho POTCTG obliga a recoger su condición de suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial en cualquier revisión del vigente PGOU-87 de Almuñécar -en su documento de aprobación provisional de marzo de 2023 se contempla dichas determinaciones-. Es por ello que parece necesario proceder a una modificación del ámbito delimitado en el PGOU-87 de Almuñécar para el Sector 2 del Peñón del Lobo, excluyendo el DPH y su zona de servidumbre del desarrollo urbano.

En este sentido, hay que considerar lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Reglamento General (RG) (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA, Ley 7/2021, de 1 de diciembre), que establece en su punto 3:

"Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

(...) 3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. **En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación (...)**".

Conclusiones:

Conforme a lo anteriormente reflejado en el apartado de consideraciones, se considera necesaria la presentación de una modificación del ámbito de la actuación de transformación urbanística en suelo rústico para nueva urbanización sobre la que en principio contempla el vigente PGOU-87 de Almuñécar, lo que implica la elaboración de un documento de propuesta de nueva delimitación - conforme se establece en el punto 3 de la disposición transitoria tercera del vigente RG de la LISTA-, que puede acompañarse de un documento de Avance del futuro instrumento de ordenación urbanística de Plan Parcial de Ordenación -el cual debe responder a los requerimientos y contenidos fijados para este tipo de documento por la LISTA y su RG-, y del correspondiente DIE -que deberá adecuarse al nuevo ámbito delimitado-, al objeto de facilitar la tramitación simultánea de los procedimientos urbanísticos y ambientales a seguir.

Tanto la propuesta de nueva delimitación como el Avance deberán responder a los objetivos y contenidos regulados para dichos documentos en la LISTA y su RG, debiendo asimismo el DIE atender a lo dispuesto en la vigente Ley de GICA.



En respuesta a dicho informe, con fecha 6/06/2025 se presentó por registro general de la sede electrónica del Ayto. de Almuñécar, Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del Sector SUO-LOBO 2 "Peñón del Lobo", en la que se redelimitaba el ámbito excluyendo del mismo el DPH y su servidumbre de protección. Junto con dicha propuesta de delimitación se presentó el documento de Avance de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación y el Documento Inicial Estratégico, para su tramitación.

Recibido informe urbanístico de los servicios técnicos municipales, emitido por el arquitecto municipal Eduardo Zurita Povedano de fecha 5/09/2025, sobre la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del nuevo ámbito del denominado Sector 2 del "Peñón del Lobo".

En respuesta a dicho informe, se presente documento modificado de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del nuevo ámbito del denominado Sector 2 del "Peñón del Lobo" con fecha 9/09/2025.

Con fecha 3/10/2025 se presenta por registro general de la sede electrónica del Ayto. de Almuñécar los documentos modificados de Avance de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación y el Documento Inicial Estratégico, en los que se cambia la ubicación de la vivienda protegida.

Con fecha 13/11/2025 se vuelve a presentar por registro general de la sede electrónica del Ayto. de Almuñécar los documentos modificados de Avance del Plan Parcial de Ordenación y el Documento Inicial Estratégico del ámbito PEÑÓN DEL LOBO 2.

Con fecha 12/11/2025 la Junta de Gobierno Local del Ayto. de Almuñécar aprueba inicialmente la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del nuevo ámbito del denominado Sector 2 del "Peñón del Lobo", que se publica en el BOP de fecha 2/12/2025.

Se recibe informe desfavorable de la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda sobre la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del nuevo ámbito del denominado Sector 2 del "Peñón del Lobo" de fecha 26/02/2026, al no considerarse justificada la modificación de la delimitación en la necesidad de exclusión del dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, basándose en las directrices recogidas en el POTCT.

En vista de dicho informe, los propietarios del ámbito, de forma consensuada con el Arquitecto Municipal, deciden desistir de la tramitación del documento de Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística del nuevo ámbito del denominado Sector 2 del "Peñón del Lobo", y presentar en el Ayto. el Avance de Plan Parcial y el Documento Inicial Estratégico del ámbito PEÑÓN DEL LOBO 2 modificado, sin excluir de su delimitación el DPH y su servidumbre de protección.

4.4. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO

El ámbito que nos ocupa se incorporó al modelo del vigente PGOU-87 de Almuñécar merced a la aprobación definitiva de un PAU que, en su momento, supuso una innovación del citado PGOU-87 de Almuñécar.

Parámetros fijados en el PAU:

EDIFICABILIDAD PREVISTA EN EL PAU

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Ri - 7	15.900,50	12.260,54
Ri - 8	12.101,85	9.331,48
TOTAL RESIDENCIAL	28.002,35	21.592,02
EL 5	15.494,75	0,00
EL 6	1.140,95	0,00
EL 7	17.241,93	0,00
TOTAL ESPACIOS LIBRES	33.877,63	0,00
VIALES	5.384,88	0,00
TOTAL	67.264,86	21.592,02

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MEDIA 0,321

A continuación, podemos ver los parámetros fijados en la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Almuñécar:

PGOU.ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1987 DE ALMUÑÉCAR CUADRO 14. USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO.EDIFICABILIDAD GLOBAL Y DENSIDAD MÁXIMA							
ZONA	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE DE SUELO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD GLOBAL	VIVIENDAS ESTIMADAS	DENSIDAD VIV/Ha
Lobo 2	Peñón del Lobo	Residencial	68,4170	0,32 m ² /m ²	21.961,9300	220	32,1600

El Plan Parcial se redacta con estos parámetros.



4.5. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN. MARCO NORMATIVO

Se fórmula el presente documento en el marco de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA); el 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 (RGLISTA) y la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Conforme con la Disposición Transitoria segunda de la LISTA todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de la Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley, en este sentido, el PGOU de Almuñécar, es vigente y ejecutivo.

Por otro lado, de acuerdo con la Disposición Transitoria primera de la LISTA los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de la LISTA tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.

Además, conforme con la Disposición Transitoria tercera del RGLISTA, en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.

Por tanto, la procedencia de la formulación del Plan Parcial de Ordenación "Peñón del Lobo 2" está motivada en el desarrollo del planeamiento general vigente previsto para este suelo como un ámbito delimitado apto para la promoción de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización.

Se ha tenido en cuenta, que conforme con la disposición final cuarta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (RD 7/2015, de 30 de octubre), la reserva de suelo para uso residencial, para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, con una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, y que comprende, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial total prevista.

5. AFECIONES

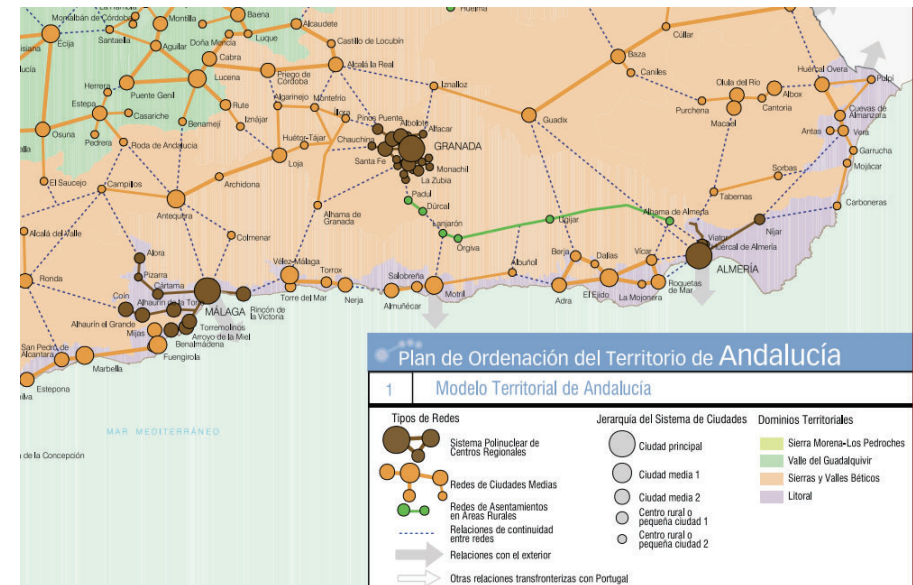
5.1. AFECIONES TERRITORIALES.

5.1.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

Modelo Territorial de Andalucía. Tipos de Redes y Jerarquía de Sistema de Ciudades.

El núcleo urbano de Almuñécar forma parte del Sistema de redes de ciudades medias que constituyen el segundo nivel del Sistema de Ciudades entendidas como conjuntos de ciudades y pueblos que organizan o pueden organizar coherentemente un territorio relativamente homogéneo.

En concreto, forma parte de las redes de ciudades medias litorales con una base económica mixta de agriculturas intensivas y turismo. Se encuentran aquí las Redes de Ciudades Medias del litoral occidental de Huelva, Costa Noroeste de Cádiz, La Janda, Axarquía-Vélez-Málaga, Costa Tropical granadina y Levante de Almería. Estas Redes no alcanzan aún las dimensiones de las Redes de Ciudades Medias que ya concentran un importante volumen de población (superior a 200.000 habitantes) y presentan una fuerte especialización funcional (turismo y nuevas agriculturas), y carecen todavía de la intensidad y continuidad suficiente en sus relaciones interurbanas. Pese a ello, las tendencias y dinámicas observadas (se trata de algunos de los sistemas urbanos más dinámicos de Andalucía) hacen prever que, en un corto período de tiempo estos conjuntos urbanos se consolidarán como tales redes



Modelo Territorial de Andalucía – Dominios Territoriales

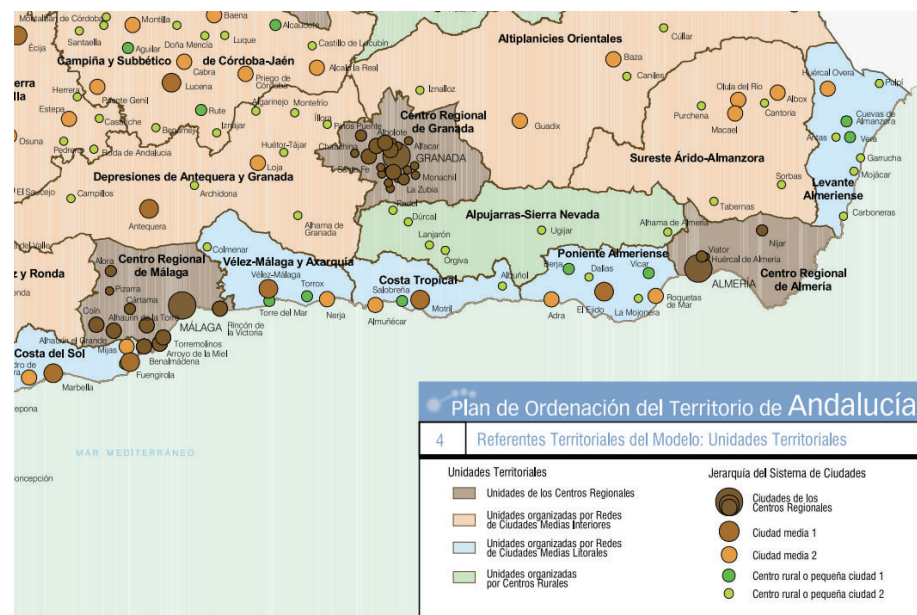
Almuñécar se encuentran en el Dominio Territorial Litoral.

Los dominios territoriales son el marco más general desde el que el POTa pretende diseñar líneas estratégicas referidas a problemas y oportunidades tales como: la ordenación de los grandes usos del suelo, las políticas ambientales en materia de paisaje, agua, suelo, lucha contra la erosión, la preservación y puesta en valor del patrimonio natural y cultural o las políticas de desarrollo rural.

Modelo Territorial de Andalucía – Unidades Territoriales

Las Unidades Territoriales responden a una consideración cruzada del conjunto de los referentes del Modelo Territorial de Andalucía [Sistema de Ciudades, Esquema Básico de Articulación Territorial y Dominios Territoriales]. Son áreas continuas definidas por su homogeneidad física y funcional, así como por presentar problemas y oportunidades comunes en materias relacionadas con el uso económico del territorio y la gestión de sus recursos patrimoniales.

El municipio de Almuñécar es una ciudad media 2 y pertenece a la unidad territorial denominada "Unidades organizadas por redes de ciudades medias litorales".



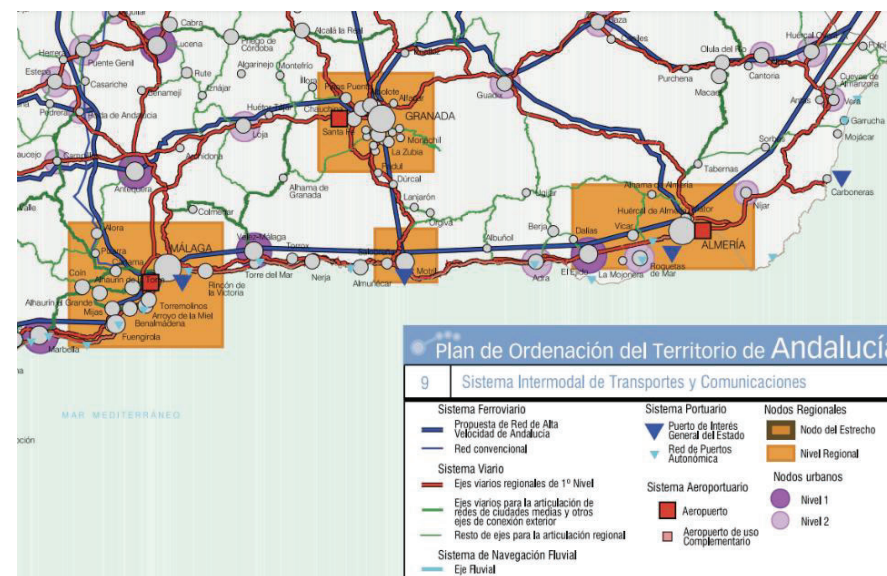
Sistema Intermodal de Transportes y Comunicaciones

Por Almuñécar pasa un eje viario de primer nivel (N-340), cuyo trazado pasa al norte del ámbito "PEÑÓN DEL LOBO 2".

El Puerto deportivo de Marina del Este, perteneciente al término municipal de Almuñécar, forma parte de la Red de Puertos Autonómica.

Almuñécar se encuentra próxima a Motril, que es un Nodo regional con un Puerto de Interés General del Estado.

Los aeropuertos más cercanos son los de Granada y Málaga, por donde pasa la red de alta velocidad ferroviaria de Andalucía.



Conclusiones sobre el POTa

Al plantearse una ordenación detallada para el ámbito denominado "PEÑÓN DEL LOBO 2" que afectan a una escala tan local y reducida, no se considera que este Plan Parcial tenga ninguna afeción en el Plan de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



5.1.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA TROPICAL DE GRANADA.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada (POTCTG) aprobado mediante Decreto 369/2011, de 20 de diciembre, BOP nº 21 de 1 de febrero de 2012, contempla:

"Artículo 29. Itinerarios fluviales (D)

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

Artículo 62. Riesgos hídricos. (D y R)

(...) 3. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el **deslinde del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía. La zona de servidumbre deberá clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección o destinarse a espacio libre de uso y disfrute público en suelo no urbanizable. (D) (...).**

Este es el motivo de la redelimitación del ámbito efectuada, excluyendo del mismo el DPH y su zona de servidumbre.

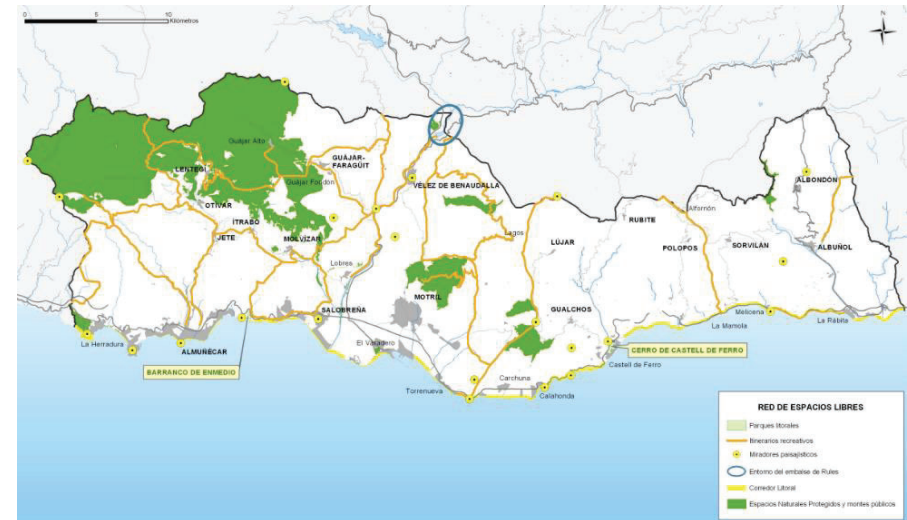
Además, se quiere resaltar lo siguiente:

Definición de un sistema de espacios libres de escala supramunicipal como elemento de cualificación de destino turístico y factor de calidad de vida de los habitantes.

La Costa Tropical de Granada dispone de importantes recursos naturales, paisajísticos y culturales con potencialidad para formar una red de espacios libres con funciones supramunicipales. Algunos de estos espacios están regulados por legislaciones sectoriales (forestal, ambiental, de aguas y costas) que establecen condiciones específicas para su protección y una regulación de usos.

El Plan plantea el desarrollo de una red de espacios libres de carácter supramunicipal que contribuya no sólo a mejorar las dotaciones de las zonas urbanas y vacacionales del litoral, sino también a estructurar físicamente este espacio. Además, la cualificación del espacio turístico mediante la mejora de la oferta complementaria tiene en la definición de un sistema de espacios libres una oportunidad, que debe servir igualmente para potenciar la difusión de la actividad turística por las zonas del interior.

En el siguiente plano comprobamos como en el ámbito "PEÑÓN DEL LOBO 2" no está afectado por el sistema de espacios libres planteado en el POTCTG.



Integración de las infraestructuras de transportes de nivel regional y mejora de la conectividad interna:



En el plano superior observamos como por el ámbito "PEÑÓN DEL LOBO 2" no pasa la red viaria principal existente ni propuesta por el POTCTG.



5.1.3. PLANEAMIENTO GENERAL DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

Los terrenos objeto actuación de transformación urbanística, se sitúan en el centro de la parte sur del territorio municipal de Almuñécar, lindando por el sur con el litoral, por lo que, por cuestiones de proximidad o contigüidad territorial física no cabe esperar ningún tipo de afectación a los mismos.

El ámbito de terreno afectado por el presente documento es, una actuación de muy reducida dimensión en relación con las previsiones del Plan General de Almuñécar, por lo que tampoco podemos suponer una afectación o limitación de esta hacia los municipios colindantes.

5.1.4. PLANEAMIENTO GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALMUÑÉCAR

Los terrenos objeto de la presente actuación de transformación urbanística en suelo rústico, se corresponden con el ámbito de suelo clasificado por el PGOU de Almuñécar como suelo urbanizable, el cual queda identificado como "PEÑÓN DEL LOBO 2", excluyendo del mismo el DPH y su zona de servidumbre, según informe técnico municipal emitido el 21/02/2025.

El PPO es un instrumento de desarrollo del PGOU-87 que fue innovado por el PAU Peñón del Lobo, al desarrollar el sector denominado Peñón del Lobo 2.

El PAU establece para el ámbito los parámetros por el que se desarrolla la ordenación detallada por medio del presente documento.

Por tanto, la ordenación propuesta por el presente documento no hace más que desarrollar las previsiones del modelo de ciudad prevista por el PGOU, conforme a sus determinaciones generales establecidas, por lo que no se considera que suponga una afección al planeamiento general municipal.

5.2. AFECCIONES POR NORMATIVAS SECTORIALES.

Analizando los contenidos del presente documento de Avance del Plan Parcial de Ordenación del ámbito "PEÑÓN DEL LOBO 2", se consideran las Afecciones Sectoriales que pudiera haber por aplicación de legislaciones y reglamentaciones de ámbito estatal y/o autonómico.

5.2.1. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

El ámbito está afectado por el cauce denominado Barranco de El Muerto, con riesgos de inundabilidad determinados por el nuevo EEH del documento de revisión del PGOU para aprobar provisionalmente (dicho barranco no aparece grafiado en la planimetría del POTCTG).

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

El contenido del estudio 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.

Este estudio se divide a grandes rasgos en dos subestudios, considerando como independientes:

- Cabecera de cuenca (cruce de caminos mediante ODT).
- Cuenca que desagua en Playa de los Muertos.



5.2.2. HIDROLOGÍA:

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:

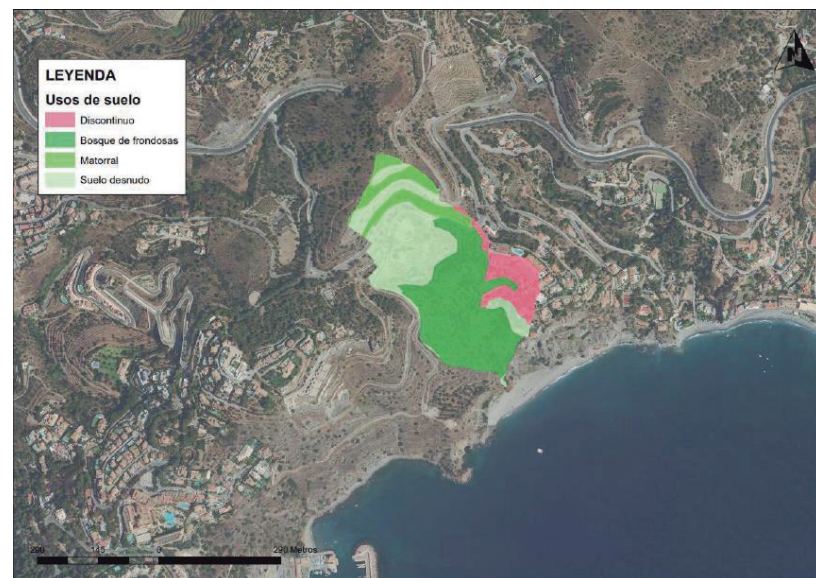
TABLA DE CAUDALES (m ³ /s)	AVENIDA DE LA MEDIA DE LOS MÁXIMOS DE AL MENOS LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS	AVENIDA 10 AÑOS PERIODO DE RETORNO	AVENIDA 100 AÑOS PERIODO DE RETORNO	AVENIDA 500 AÑOS PERIODO DE RETORNO
MUERTOS	0,3385	0,992	2,427	3,850
SUBCUENCA				1,068

5.2.3. ESTUDIO HIDRÁULICO:

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 periodo de retorno de 500 años.

La simulación se ha realizado sobre la zona de cauce marcado. Para zona más al Norte, cabecera de cuenca, se ha obtenido su caudal para la avenida de 500 años de periodo de retorno, con objeto de proponer una solución para el cruce transversal con la Calle carretera de la playa.

CUENCA BARRANCO DE LOS MUERTOS:



CABECERA CUENCA:

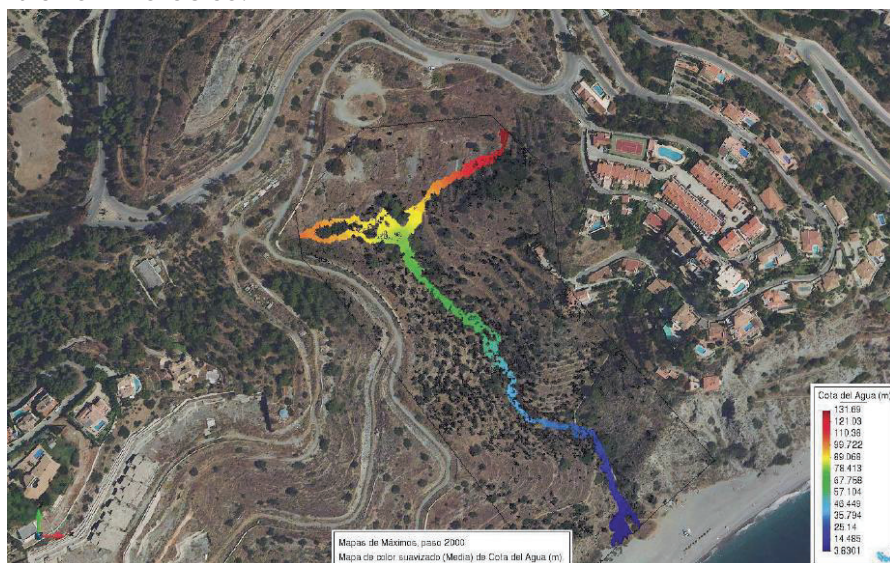


5.2.4. VÍAS PECUARIAS

En el ámbito se contempla en el Plano de Protección y Riesgos del POTCTG el trazado orientativo de una vía pecuaria que atraviesa el sector. Debe ser la Consejería competente la que determine si existe o no afección en este asunto en el documento de Alcance de la tramitación ambiental.



ESTUDIO HIDROLÓGICO:



Plano de altura del agua media máxima 10 años



Cód. Validación: 95MRP3402YF70HC9F0Z5E33TZ
 Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 125



5.2.5. DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

El sector está afectado por la servidumbre de protección en su extremo sur.

Todo el ámbito está afectado por la servidumbre de tránsito y se encuentra en la zona de influencia del DPMT.



Inventario de Vías Pecuarias de Andalucía

Inventario VVPP

Líneas bases de tramos de vías pecuarias
deslindadas con anchura necesaria

Líneas bases de vías pecuarias deslindadas

Inventario de Vías Pecuarias según fuente REDIAM

Viendo el trazado de la vía pecuaria Cañada Real de Málaga a Motril que aparece en el visor de la REDIAM, y que atraviesa el sector, entendemos que se encuentra desplazado hacia el sur y que su trazado real no atravesaría el ámbito.

- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE**
DL - 5/1 - GR - ORDEN MINISTERIAL 29/11/2007
- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
 - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT
 - SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO DEL DPMT
 - ZONA DE INFLUENCIA DEL DPMT



Cód. Validación: 95MRP3402YF70HC9F0Z5E33TZ
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 125



5.3. AFECCIONES AMBIENTALES.

Posible afección a individuos de *Maytenus senegalensis* subsp. *Senegalensis*.

Posible afección al Hábitat de Interés Comunitario Prioritario 6220*.

Posible afección al hábitat potencial de *Chamaeleo chamaeleon*.

5.3.1. CONDICIONES AMBIENTALES AL DESARROLLO DEL SECTOR.

Estudio y actualización de inventario de biodiversidad.

Sobre la flora. Jerárquicamente:

1. Integración de los individuos de la especie *Maytenus senegalensis* subsp. Europea (arto o cambrón) u otras protegidas, en zonas verdes públicas del sector.
2. Integración de los individuos de la especie *Maytenus senegalensis* subsp. Europea (arto o cambrón) u otras protegidas, en zonas verdes privadas del sector.
3. En caso de necesidad de traslocación se deberá tramitar solicitud al órgano administrativo competente y obtener autorización.

Sobre la fauna:

o Identificadas de fauna solicitar y obtener autorización de manejo de especies protegidas en base a las directrices del estudio de biodiversidad.

Sobre los hábitats:

1. Integrar las superficies con hábitat en las zonas verdes del sector.
2. Compensar la superficie afectada en las nuevas zonas urbanizables dentro del mismo sector en las zonas verdes.
3. El diseño de las nuevas zonas verdes deberá tener en cuenta y reproducir las especies y estructura de los HIC.
4. El diseño de zonas verdes tendrá en cuenta favorecer la conectividad ecológica de acuerdo a bases técnicas de infraestructura verde y conectividad.

En cualquier caso, El Ayuntamiento de Almuñécar, así como la Administración competente en materia de medio ambiente, tienen herramientas e instrumentos administrativos suficientes para valorar y establecer la repercusión de cualquier actuación que, amparada en su compatibilidad, quisiera desarrollarse en esta tipología de suelo. En nuestra región tenemos establecidos instrumentos de prevención ambiental, regulados por la Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, para valorar los impactos ambientales de actuaciones que pudieran establecerse, de forma específica, en dichos suelos.

Dentro del desarrollo de los potenciales impactos ambientales, en el documento para la tramitación ambiental estratégica, se tratan y se justifican a modo de afecciones, principalmente los siguientes aspectos del medio:

Medio Físico:

- Geología y Geomorfología.
- Edafología y suelo.
- Calidad del aire y atmósfera.
- Residuos.

Medio Natural:

- Dominio público hidráulico y calidad de las aguas.
- Flora y fauna.

Patrimonio Natural:

- Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000.
- Hábitat de Interés Comunitario.
- Montes públicos.
- Paisaje.

Medio Socioeconómico:

- Estudio Socioeconómico.
- Carreteras y vías pecuarias.
- Patrimonio Histórico Cultural.



6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Previo al planteamiento del modelo propuesto, se establece un estudio comparativo de tres (3) alternativas en base a determinaciones estructurales, determinaciones de la ordenación pormenorizada y aspectos de sostenibilidad y hábitat, así como aspectos referentes a legislaciones de aplicación para finalmente seleccionar una alternativa a la cual nos referiremos posteriormente en el resto del documento.

6.1. ALTERNATIVA 0

Conforme con la disposición transitoria segunda de la LISTA, la adaptación a la LOUA del PGOU de Almuñécar, conservará su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de la Ley.

Además de ello, según la disposición transitoria primera de la LISTA en su apartado a), sección 3ª, sobre este ámbito de suelo urbanizable sectorizado **podrá desarrollarse** conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. Es decir, no existe imperativo legal para su desarrollo.

A los efectos de la LISTA tendrá el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que la misma se encuentra delimitada.

Esto implica que, transcurrido el plazo de programación temporal de desarrollo, existe la alternativa de no desarrollo urbanístico y mantenimiento del suelo en sus condiciones actuales.

Esta decisión tendría múltiples consecuencias. En primer lugar, la imposibilidad de llevar a cabo las determinaciones del PGOU de Almuñécar lo que hace inviable esta alternativa desde la perspectiva social al no desarrollarse las dotaciones previstas para este ámbito, así como la dotación de vivienda protegida.

La alternativa 0 implica no ejecutar el planeamiento, renunciando a la oportunidad de materializar la previsión reglamentariamente prevista en el PGOU, y a solventar el problema urbanístico que se plantea por la falta de vivienda para asumir el crecimiento municipal.

Además, en cuanto a la dotación de espacios libres y zonas verdes de uso público previstas en el Plan, no tendrían su desarrollo poniendo en valor el patrimonio natural, cultural y paisajístico.

Por otro lado, se perderían las posibilidades de potenciar la eficiencia energética y la gestión sostenible de los recursos naturales a través de una ordenación del territorio actualizada a las necesidades ambientales de la actualidad.

Finalmente, la elección de la Alternativa 0 conllevaría la no realización de la actuación urbanística y, por ende, la renuncia a una oportunidad valiosa de desarrollo urbano que beneficiaría a la comunidad y permitiría la implementación de un proyecto que busca mejorar la calidad de vida de los habitantes de Almuñécar y la gestión responsable de los recursos naturales en la región.

Superficie	68.236 m ² s
Uso característico:	-
Edificabilidad Global:	-
Edificabilidad total:	-
Residencial:	-
Vivienda Libre:	-
Vivienda Protegida:	-
Servicios Terciarios	-
Densidad de viviendas	-
Número máximo de viviendas	-
Vivienda Libre:	-
Vivienda Protegida:	-



Cód. Validación: 95MRP3402VF70HCF0FQZ5E33TZ
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 125



6.2. ALTERNATIVA 1

La adopción de esta alternativa supone, el desarrollo del área de actuación urbanística donde se tramitaría un Plan Parcial de Ordenación para ordenar detalladamente el ámbito.

En esta alternativa, se plantea la ejecución del planeamiento, por lo tanto, el desarrollo de las dotaciones de viviendas, así como de dotaciones, lo que la convierte socialmente en una alternativa viable.

Además, se dota a la ciudad de espacios libres y zonas verdes asociadas a la vía pecuaria denominada Cañada Real de Málaga a Motril, y al cauce del Barranco de El Muerto, haciéndose efectiva las condiciones de servidumbres y protección de estos elementos de dominio público que forman parte del entorno, así como del interior de la delimitación del ámbito Peñón del Lobo 2".

Esto quiere decir, que la ordenación se ajusta a las condiciones del entorno, preservando y poniendo en valor el patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes.

La alternativa 1, toma las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático, proponiendo un modelo de ciudad compacta que regenera y renueva el ámbito en el que se ordena. Todo ello se puede observar en las imágenes de la propuesta que vemos a continuación donde se puede comprobar que la ordenación también se adapta a la orografía del terreno.

Esta alternativa ha tenido en cuenta en la ordenación detallada el cauce denominado Barranco de El Muerto que atraviesa el ámbito y que está pendiente de deslinde, como DPH. La zona de servidumbre está integrada en el sistema de espacios libres locales.

Superficie	68.236 m ² s
Uso característico:	Residencial
Edificabilidad Global:	0,321 m ² t/m ² s
Edificabilidad total:	21.962 m ² t
Residencial:	21.962 m ² t
Vivienda Libre:	13.177 m ² t
Vivienda Protegida:	8.785 m ² t
Servicios Terciarios	
Densidad de viviendas	32,16 viv/Ha
Número máximo de viviendas	220
Vivienda Libre:	132
Vivienda Protegida:	88

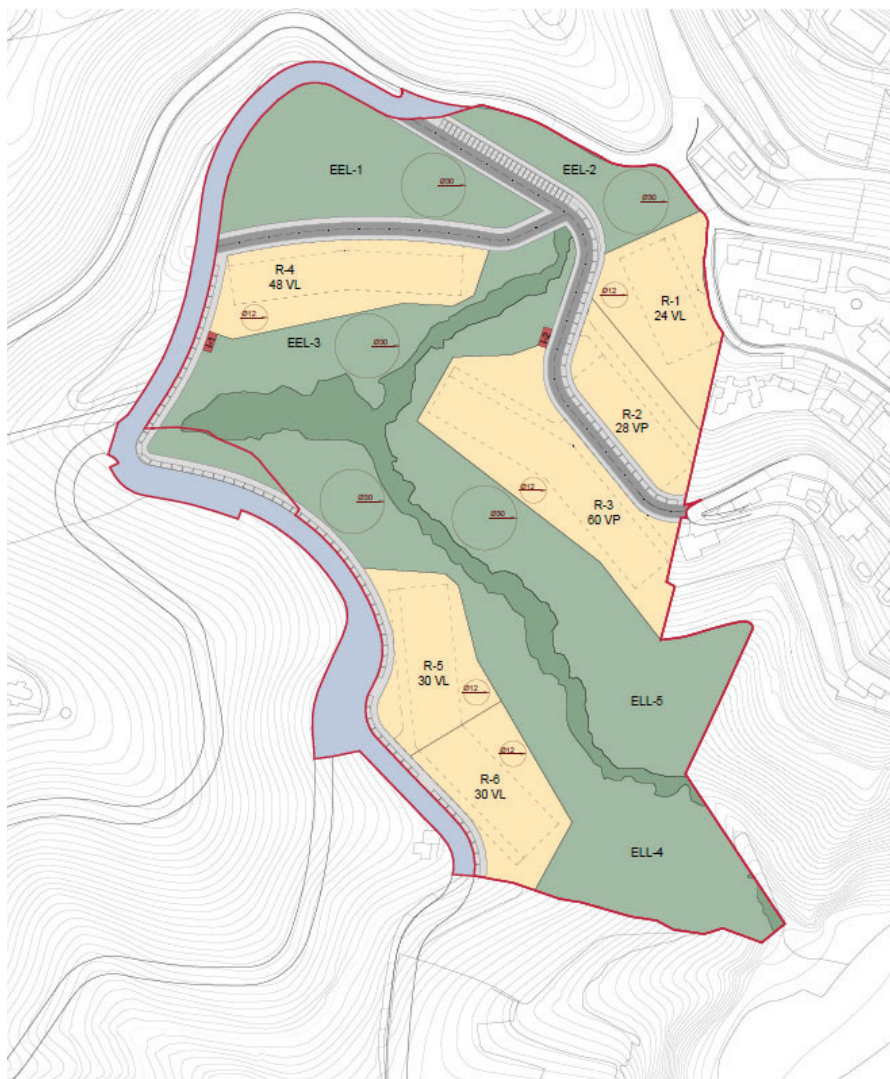
6.2.1. CUMPLIMIENTO DOTACIONAL

	PGOU	LEY 7/2021 Y REGLAMENTO						DECRETO:	ALTERNATIVA 1 (m ² a)		
		S/ P/GOU		No determinado			10%Sup total ámbito	293/2009	a cumplir	ordenación	
SISTEMAS GENERALES. ESPACIOS LIBRES	S/ficha	S/ P/GOU		No determinado			(art. 61 LISTA)		No determinado	0	<input checked="" type="checkbox"/>
	No determinado	6.7 m ² /habitante		3.696				6.842			
SISTEMAS LOCALES. ESPACIOS LIBRES	33.878	10 m ² /habitante		5.280	9.504	18m ² /hab	9.504		33.878	33.881	<input checked="" type="checkbox"/>
SISTEMAS LOCALES. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS	No determinado	8 m ² /habitante		4.224					No determinado	0	<input checked="" type="checkbox"/>
PLAZAS DE APARCAMIENTO	-	1p/100m ² no residencial									
		+			264	50% públicas	132		132	132	<input checked="" type="checkbox"/>
		1/2 p/habitante		264							
NÚMERO MÍNIMO DE ÁRBOLES	1 árboles/viv o 100m ²								>220		<input checked="" type="checkbox"/>
PLAZAS MOVILIDAD REDUCIDA	No determinado							1/40 plazas	3	4	<input checked="" type="checkbox"/>

6.2.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

SUO-LOBO 2 "PEÑÓN DEL LOBO" ALMUÑECAR (GRANADA)						
RESIDENCIAL						
Parcela	Superficie	Edificabilidad		Nº Viv.		Alturas
		Libre	Protegida	Libre	Prot.	
R-1	3.426 m ²	2.396 m ² t		24		V
R-2	2.585 m ²		2.795 m ² t		28	V
R-3	5.938 m ²		5.990 m ² t		60	V
R-4	4.117 m ²	4.792 m ² t		48		V
R-5	3.266 m ²	2.995 m ² t		30		V
R-6	3.282 m ²	2.995 m ² t		30		V
	22.614 m²	13.177 m²t	8.785 m²t	132	88	
		21.962 m²t		220		
		0,321 m²t				
DOTACIONES LOCALES						
ESPACIOS LIBRES						
ELL-1	5.966 m ²					
ELL-2	2.530 m ²					
ELL-3	4.082 m ²					
ELL-4	11.465 m ²					
ELL-5	9.838 m ²					
	33.881 m²					
VIARIO LOCAL						
	7.405 m²					
INFRAESTRUCTURA						
I-1	36 m ²					
I-2	36 m ²					
	5.075 m²					
DPH						
	5.075 m²					
TOTAL SECTOR						
	68.417 m²					
SUELO PÚBLICO ASOCIADO						
	7.922 m²					





6.3. ALTERNATIVA 2

La adopción de esta alternativa supone, el desarrollo del área de actuación urbanística donde se tramitaría un Plan Parcial de Ordenación para ordenarlo detalladamente.

En esta alternativa, se plantea la ejecución del planeamiento, por lo tanto, el desarrollo de las dotaciones de viviendas, así como de dotaciones, lo que la convierte socialmente en una alternativa viable.

Esta alternativa ha tenido en cuenta en la ordenación detallada el cauce denominado Barranco de El Muerto que atraviesa el ámbito y que está pendiente de deslinde, como DPH. La zona de servidumbre está integrada en el sistema de espacios libres locales.

En esta alternativa no se le da aprovechamiento al DPH que se encuentra en el interior del ámbito y toda la zona afectada por la vía pecuaria se califica como Espacio Libre.

Se mantiene el uso y el número máximo de viviendas, así como la reserva de dotaciones fijada en el Planeamiento General vigente.

Se mantiene la reserva de espacios libres fijada en el planeamiento general y se añade la reserva mínima de equipamientos que fija el art. 82.6 del Rgto. de la Lista, al no fijar el PAU reserva alguna.

La ordenación se ajusta a las condiciones del entorno, preservando y poniendo en valor el patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes.

La alternativa 2, toma las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático, proponiendo un modelo de ciudad compacta que regenera y renueva el ámbito en el que se ordena. Todo ello se puede observar en las imágenes de la propuesta donde se puede comprobar que la ordenación también se adapta a la orografía del terreno.

Superficie	68.236 m ² s
Uso característico:	Residencial
Edificabilidad Global:	0,321 m ² t/m ² s
Edificabilidad total:	20.200 m ² t
Residencial:	20.200 m ² t
Vivienda Libre:	12.120 m ² t
Vivienda Protegida:	8.080 m ² t
Densidad de viviendas	32,24 viv/Ha
Número máximo de viviendas	220
Vivienda Libre:	132
Vivienda Protegida:	88



6.3.1. CUMPLIMIENTO DOTACIONAL

	PAU	LEY 7/2021 Y REGLAMENTO						DECRETO 293/2009	PLAN PARCIAL (m ²)	
		S/PGOU		No determinado		(art. 61 LISTA)			a cumplir	ordenación
SISTEMAS GENERALES. ESPACIOS LIBRES	S/ficha	No determinado		No determinado		10%Sup total ámbito		No determinado	0	<input checked="" type="checkbox"/>
	No determinado	6,7 m ² /habitante		3,696		6.824				
SISTEMAS LOCALES. ESPACIOS LIBRES	33.878	10 m ² /habitante		5.280				33.878	35.577	<input checked="" type="checkbox"/>
SISTEMAS LOCALES. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS	No determinado	2,5 m ² /habitante		1.320		8.009 18m ² /hab		2.729	2.737	<input checked="" type="checkbox"/>
		4% ámbito		2.729						
PLAZAS DE APARCAMIENTO		1p/100m ² no residencial +						132	132	<input checked="" type="checkbox"/>
		1/2 p/habitante		264		50% públicas				
NÚMERO MÍNIMO DE ÁRBOLES	1 árboles/viv o 100m ²							>220		<input checked="" type="checkbox"/>
PLAZAS MOVILIDAD REDUCIDA	No determinado							1/40 plazas	3	4

6.3.2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

PEÑÓN DEL LOBO 2 ALMUÑÉCAR (GRANADA)

Parcela	Superficie	Edificabilidad		Nº Viv.		Alturas
		Libre	Protegida	Libre	Prot.	
R-1	2.705 m2	1.683 m2t		18		VI
R-2	2.445 m2	2.269 m2t		25		VI
R-3	4.084 m2	3.791 m2t		41		VI
R-4	3.631 m2	4.376 m2t		48		VI
R-5.1	1.511 m2		1.238 m2t		14	VI
R-5.2	3.240 m2		3.973 m2t		43	VI
R-6	2.575 m2		2.869 m2t		31	VI
	20.192 m2	12.120 m2t	8.080 m2t	132	88	
		20.200 m2t		220		

3839,21

DOTACIONES LOCALES

EQUIPAMIENTO 2.737 m2

ESPACIOS LIBRES

ELL-1 5.361 m2

ELL-2 19.765 m2

ELL-3 10.451 m2

35.577 m2

VIARIO LOCAL 4.348 m2

INFRAESTRUCTURA

-1 36 m2

-2 37 m2

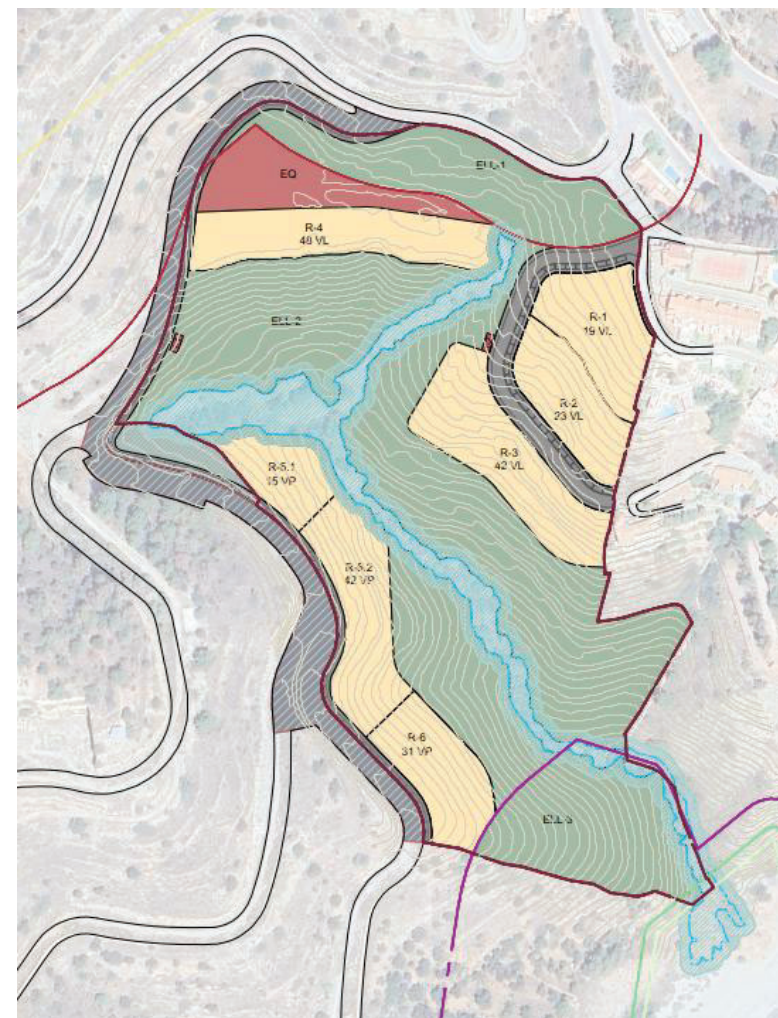
DPH 5.309 m2

TOTAL SECTOR 68.236 m2

CARGA EXTERNA - SUELO PP PEÑÓN DE 7.751 m2

Viario 7.053 m2

Parcela EC 698 m2



6.4. ESTUDIO COMPARATIVO

A partir del análisis justificativo de alternativas realizado en el epígrafe anterior, se ha elaborado una tabla multicriterio, considerando las siguientes variables:

6.4.1. OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

- Desarrollo sostenible que aproveche las condiciones medioambientales existentes. Conservando y mejorando el patrimonio natural y cultural y protegiendo el paisaje.
- Desarrollo urbano que incorpore la diversidad de usos, complejidad funcional, y favorezcan la economía circular.
- Revitalización de la ciudad existente.
- Integración en la trama urbana el vacío existente.
- Ordenar el suelo de manera compatible con el entorno territorial.
- La reserva de suelo para vivienda protegida equivalente al cuarenta por ciento de la edificabilidad residencial total prevista.
- Mantenimiento del sistema de espacios libres fijado en el Planeamiento General vigente.
- Apertura de un eje transversal Este-Oeste que relacione el núcleo consolidado de Bellavista con los espacios libres aledaños al Guadaira.
- El viario rodado se limitará al necesario para articular la ordenación y dotar de accesibilidad rodada a las manzanas de edificación resultante, adaptándose a la topografía existente.

6.4.2. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

- Ocupación racional y eficiente del suelo.
- Modelo de ciudad.
- Movilidad sostenible.
- Resiliencia frente al cambio climático.
- Fomento de la eficiencia energética.
- Creación de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos.

6.4.3. FRAGILIDAD DEL MEDIO

- Emisión de gases de efecto invernadero.
- Adaptación al cambio climático.
- Afección a la flora y fauna protegida.
- Consumo del recurso agua.
- Contaminación del recurso agua.
- Contaminación acústica.
- Afección a vías pecuarias.
- Afección al paisaje.
- Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico.

6.4.4. NECESIDADES DE CRECIMIENTO

- Calidad de vida de la población.
- Dinámica de la actividad económica.
- Dinámica del empleo.

6.4.5. SALUD HUMANA Y POBLACIÓN

- Alteración severa del medio físico.
- Afección a las instalaciones sanitarias, educativas o sociales.
- Afección a la satisfacción de necesidad de infraestructuras.
- Afección a zonas verdes, paseos o espacios comunitarios.
- Existencia de actividades inadecuadas que afecten a la población.
- Afección a fenómenos catastróficos.

A partir de los criterios anteriores, se realiza a continuación el análisis cuantitativo de las tres alternativas de ordenación valoradas. Se ha dado un peso ponderado a cada uno de estos criterios a la hora de valorar la viabilidad global de la actuación.

Criterio	Puntuación		Peso
	1	5	
Objetivos de planeamiento	Nulo cumplimiento de objetivos.	Total cumplimiento de objetivos.	15 %
Criterios de sostenibilidad	Mínima consideración de criterios.	Máxima consideración de criterios.	25 %
Fragilidad del medio	Mayor impacto sobre los factores que afectan a la fragilidad del medio.	Menor impacto sobre los factores que afectan a la fragilidad del medio.	30 %
Necesidades de crecimiento	Respuesta nula a necesidades de crecimiento.	Mejor respuesta a necesidades de crecimiento.	15 %
Salud humana y población	Menor interés social y mayor afección sobre la salud humana.	Mayor interés social y menor afección sobre la salud humana	15 %

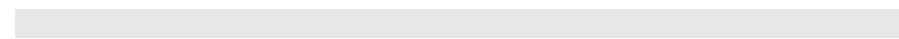


6.4.6. ANÁLISIS MULTICRITERIO

	ALT.0	ALT.1	ALT.2
Desarrollo sostenible que aproveche las condiciones medioambientales.	1	4	5
Conservación y mejora del patrimonio natural y cultural y protección del paisaje.	5	5	5
Diversidad de usos y complejidad funcional.	1	2	2
Revitalización de la ciudad existente.	1	5	5
Integración en la trama urbana el vacío existente.	1	5	5
Ordenar el suelo de manera compatible con el entorno territorial.	1	3	5
Reserva de suelo para vivienda protegida.	1	5	5
Localización de los espacios libres.	5	5	5
Ciudad de proximidad y potenciación de modos de transporte sostenibles	1	5	5
Conexión con los ámbitos colindantes, Cotobro.	1	5	5
Valor	28	40	47
Ocupación racional y eficiente del suelo.	2	4	5
Modelo de ciudad.	1	5	5
Movilidad sostenible.	1	5	5
Resiliencia frente al cambio climático.	5	4	4
Fomento de la eficiencia energética.	1	5	5
Creación de redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos.	1	5	5
Valor	11	28	29
Emisión de gases de efecto invernadero.	5	4	4
Adaptación al cambio climático.	5	4	4
Afección a la flora y fauna protegida.	5	4	4
Consumo del recurso agua.	5	4	4
Contaminación del recurso agua.	5	4	4
Contaminación acústica.	5	4	4
Afección a DPH	5	5	5
Afección al paisaje.	5	4	4
Patrimonio arqueológico, arquitectónico y etnológico.	5	4	4
Valor	45	37	37
Calidad de vida de la población.	1	5	5
Valor	1	5	5
Alteración severa del medio físico.	5	4	4
Afección a las instalaciones sanitarias, educativas o sociales.	5	5	5
Afección a la satisfacción de necesidad de infraestructuras.	5	5	5
Afección a zonas verdes, paseos o espacios comunitarios.	5	3	5
Existencia de actividades inadecuadas que afecten a la población.	5	5	5
Afección a fenómenos catastróficos.	5	5	5
Valor	30	27	29
Total	115	137	147

6.4.7. SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA MÁS VIABLE

A partir de la descripción de alternativas consideradas, y una vez caracterizado el ámbito de actuación y los factores concurrentes en el mismo; realizándose el análisis cualitativo y cuantitativo multicriterio, **se considera la Alternativa 2 como la más viable** técnica y ambientalmente.



7. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

Como se ha indicado anteriormente, el municipio de Almuñécar cuenta con PGOU aprobado definitivamente el 09/01/1987 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (publicado el 03 de febrero 1987), Adaptado a la LOUA mediante documento con acuerdo de aprobación definitiva de 01/12/2009.

Los terrenos se encuentran incluidos en el ámbito "PEÑÓN DEL LOBO 2".

La entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que sustituye a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); y a la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA) establece en su Disposición transitoria segunda que todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley.

En este sentido, conforme con la disposición transitoria primera de la LISTA en su apartado a), sección 3ª, sobre este ámbito de suelo urbanizable ordenado podrá desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de la LISTA tendrá el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que la misma se encuentra delimitada.

El Plan Parcial de Ordenación será el instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada y la programación de esta actuación de nueva urbanización, según se establece en el artículo 67 de la LISTA.

En concreto, se redacta el presente documento de conformidad con las Secciones Primera y Tercera del Capítulo I del Título IV de la LISTA, dedicadas a las disposiciones generales de la ordenación urbanística, y los instrumentos de ordenación urbanística detallada, así como a lo previsto en el Capítulo II del Título IV de la misma Ley, sobre la tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística.

7.1. OBJETIVOS

Se tiene en cuenta de manera fundamental en el diseño de este Plan Parcial su integración con las zonas próximas que actualmente son suelo urbano desarrollado, de tal manera que den continuidad a la trama urbana actual.

La topografía por otra parte obliga a una edificación en ladera y condiciona sobremanera el trazado de la red viaria, que además viene ya desarrollada en parte por el Plan General y por el Programa de Actuación Urbanística. La red viaria interior planteada se reduce al mínimo necesario para acceder a la edificación, aprovechándose para ello al máximo el viario perimetral existente y propuesto.

Se pretende por ello conseguir una ordenación armónica, adaptada al paisaje e integrada con el resto del Municipio, creando un entorno en consonancia con el espacio físico que lo circunda de tal manera que forme un todo con el mismo y se consiga un hábitat que se adapte al lugar.

Se plantea una tipología edificatoria que se integre al terreno de manera que no se produzca impacto sobre el paisaje, y sin que se produzca ningún tipo de pantalla arquitectónica, o volumen disonante con la topografía, dando preferencia a las zonas ajardinadas sobre la edificación.

Por su configuración, la zona residencial se destina a albergar edificación en ladera con una edificabilidad baja, escalonada que unido a la ubicación de los espacios libres hará que se potencien más los valores paisajísticos.

7.2. CRITERIOS GENERALES.

El artículo 61 de la LISTA establece los criterios generales para la ordenación urbanística:

- Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes.
- Resolver los problemas de movilidad mejorando la red viaria, ciclista y peatonal y fomentando los medios de transporte colectivo y el acceso a las dotaciones a través de los mismos.
- Priorizar la utilización del espacio público urbano por el peatón frente a los vehículos motorizados y la conexión de éste con el entorno rural, garantizando las condiciones de accesibilidad universal.
- Incluir las dotaciones en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía o completar los existentes, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad.
- Establecer redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos y, en especial, las de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, telecomunicaciones, así como las energéticas, fomentando las energías renovables y contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.



7.3. CUMPLIMIENTO DE LIMITACIONES IMPUESTAS PLANEAMIENTO SUPERIOR Y NORMAS DE APLICACIÓN.

La Modificación del Plan Parcial de Ordenación se encuentra sometido al régimen jurídico contenido en:

Normativa Urbanística de Andalucía:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Decreto 369/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada

En concreto, los Planes Parciales de Ordenación, reconocidos como instrumentos de ordenación urbanística detallada en el artículo 60 de la LISTA, se redactan de conformidad con las Secciones Primera y Tercera del Capítulo I del Título IV de la LISTA, dedicadas a las disposiciones generales de la ordenación urbanística, y los instrumentos de ordenación urbanística detallada. Y lo previsto en el Capítulo II del Título IV de la misma Ley, sobre la tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística.

Asimismo, y dado el carácter normativo del planeamiento, son de aplicación las normas urbanísticas contenidas en el PGOU de Almuñécar.

En el PAU, se establecen las condiciones específicas para el desarrollo del ámbito.

7.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Establece este Plan Parcial la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de este suelo delimitado por el PGOU, y contiene las determinaciones precisas conforme a los artículos 61, 62 y 67 de la LISTA, y exigidas por el planeamiento general vigente.

Se establece en la adaptación a la LOUA del PGOU una edificabilidad destinada a uso residencial de 0,321 m²/m²t, que aplicada a la superficie considerada del ámbito, descontando la correspondiente al Dominio Público Hidráulico, supone un techo máximo de 20.200 m²t.

7.5. ORDENACIÓN PROPUESTA

Debido a la accidentada topografía del ámbito, donde existen grandes desniveles en su interior, se ha reducido al máximo el viario, para ello, se cuenta con el uso del viario perimetral que limita al ámbito por el oeste perteneciente al ámbito colindante con ordenación pomenorizada, Peñón del Lobo 1. Se tendrá que acordar con los propietarios de dicho ámbito colindante y con el Ayto. de Almuñécar el procedimiento para, en caso de que dicho viario no esté ejecutado cuando se urbanice Peñón del Lobo 2, que los propietarios de este ámbito paguen su ejecución y posteriormente, los propietarios de Peñón del Lobo 1 hagan la compensación correspondiente.

Las parcelas residenciales planteadas quedan rodeadas del sistema de espacios libres locales propuesto, vinculadas al sistema viario para su acceso y con una tipología edificatoria que se adapta a la complicada topografía existente aprovechando las vistas al mar que se generan.

Las tres parcelas destinadas a vivienda protegida se integran en la ordenación propuesta junto al resto de parcelas residenciales al no existir otros usos, conformando la ordenación del ámbito junto al sistema de espacios libres locales, al equipamiento y a la red viaria.

La propuesta dota a la ciudad de espacios libres y zonas verdes asociadas a la vía pecuaria denominada Cañada Real de Málaga a Motril, y al cauce del Barranco de El Muerto, haciéndose efectiva las condiciones de servidumbres y protección de estos elementos de dominio público que forman parte del entorno, así como del interior de la delimitación del ámbito "Peñón del Lobo 2".

Esto quiere decir, que la ordenación se ajusta a las condiciones del entorno, preservando y poniendo en valor el patrimonio natural y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes.

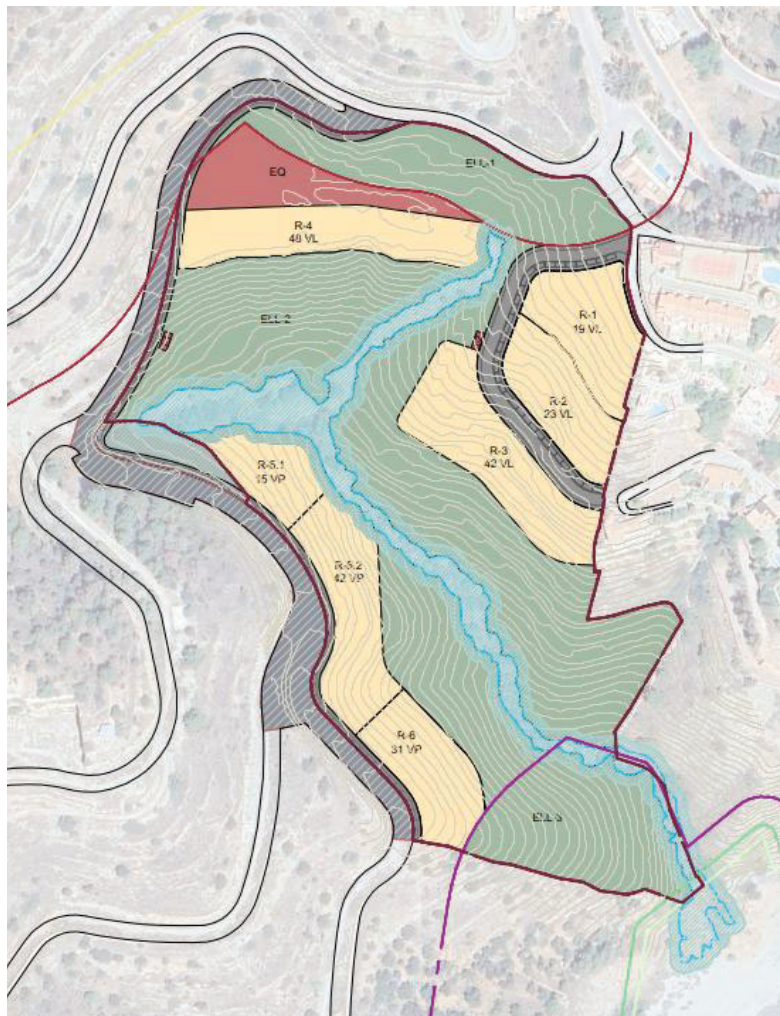
La propuesta toma las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático, proponiendo un modelo de ciudad compacta que regenera y renueva el ámbito en el que se ordena. Todo ello se puede observar en las imágenes de la propuesta donde se puede comprobar que la ordenación también se adapta a la orografía del terreno.

Por último, podemos comprobar que la propuesta asegura la transformación urbana con la ordenación que propone, considerándose viable desde los aspectos sociales, ambientales y paisajístico, de sostenibilidad, de eficiencia energética, así como económicamente.

7.5.1. ORDENACIÓN DETALLADA

El presente Plan Parcial de Ordenación contempla la ordenación detallada de acuerdo a la adaptación a la LOUA del PGOU de Almuñécar.





7.5.2. RESERVAS DE EQUIPAMIENTO, ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Justificación y características de espacios libres y zonas verdes

Disposición transitoria segunda RGLISTA. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

1.c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento del planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 del Reglamento. A estos efectos, la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

Las condiciones para el desarrollo de este ámbito las fijó el Programa de Actuación Urbanística (PAU), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 30 de abril de 2.003, que establece las siguientes dotaciones de Espacios Libres:

EDIFICABILIDAD PREVISTA EN EL PAU

PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
Ri - 7	15.900,50	12.260,54
Ri - 8	12.101,85	9.331,48
TOTAL RESIDENCIAL	28.002,35	21.592,02
EL 5	15.494,75	0,00
EL 6	1.140,95	0,00
EL 7	17.241,93	0,00
TOTAL ESPACIOS LIBRES	33.877,63	0,00
VIALES	5.384,88	0,00
TOTAL	67.264,86	21.592,02
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD MEDIA		0,321

La estructura general de la intervención propuesta en este documento respeta las determinaciones de carácter general, donde se incluyen las dotaciones de espacios libres y zonas verdes.

Equipamientos:

Al no fijar el PAU una reserva mínima para **equipamientos**, se adopta la reserva mínima según el art. 82.6 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



Se establece la siguiente reserva de dotaciones:

	PAU	LEY 7/2021 Y REGLAMENTO						DECRETO 293/2007	PLAN PARCIAL (m ²)		
		S/PGOU	No determinado			10%Sup total ámbito	No determinado		a cumplir	ordenación	
SISTEMAS GENERALES. ESPACIOS LIBRES	S/ficha No determinado	6 7 m ² /habitante	3.696			(art. 61 LISTA)	6.824		No determinado	0	<input checked="" type="checkbox"/>
SISTEMAS LOCALES. ESPACIOS LIBRES	33.878	10 m ² /habitante	5.280	8.009	18m ² /hab				33.878	35.577	<input checked="" type="checkbox"/>
SISTEMAS LOCALES. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS	No determinado	2,5 m ² /habitante	1.320						2.729	2.737	<input checked="" type="checkbox"/>
PLAZAS DE APARCAMIENTO		4% ámbito	2.729								
		1p/100m ² no residencial + 1/2 p/habitante	264	264	50% públicas				132	132	<input checked="" type="checkbox"/>
NÚMERO MÍNIMO DE ÁRBOLES	1 árbol/viv o 100m ²								>220		<input checked="" type="checkbox"/>
PLAZAS MOVILIDAD REDUCIDA	No determinado							1/40 plazas	3	3	<input checked="" type="checkbox"/>



IMAGEN NO VINCULANTE DE ORDENACIÓN PROPUESTA

7.5.3. INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES

RED VIARIA

El viario existente que dará servicio al ámbito es la ctra. de la Playa.

Debido a la abrupta topografía del terreno interior del ámbito, y ante la dificultad y coste de trazar viarios interiores, se han tratado de reducir al máximo, para ello, el ámbito va a utilizar el viario perimetral situado al oeste, de titularidad municipal, perteneciente al ámbito Peñón del Lobo 1 e incluido en su ordenación detallada, que dará acceso a parcelas lucrativas.

Este viario necesario para la ordenación propuesta del ámbito, será ejecutado por los propietarios de Peñón del Lobo 2, tratándose como una carga exterior al ámbito, que deberá ser resarcida por los propietarios de Peñón del Lobo 1, al tratarse de una carga de urbanización interior del ámbito.

RED DE SUMINISTRO DE AGUA

Dentro del ámbito del PAU se encuentra ubicado el depósito municipal de la Sta. Cruz que se abastece de dos pozos situados en la vega junta al río Verde y del manantial Virgen del Agua. Desde este depósito se distribuye el agua al núcleo urbano de Almuñécar y a la zona Oeste del término municipal.

RED DE SANEAMIENTO:

Las redes más próximas son las del núcleo urbano de Almuñécar y concretamente la del sector Levante Punta de la Mona, donde se ubica el puerto deportivo Marina del Este.

Existen actualmente en el perímetro pozos de saneamiento.

RED ELÉCTRICA:

El ámbito se encuentra atravesado de este a oeste, a la altura de la calle la Torre por una línea eléctrica de alta tensión con conexión a un transformador que satisface las necesidades actuales de la zona.

RED DE TELEFONÍA:

Existe un tendido aéreo telefónico próximo al ámbito.



8. CARTOGRAFÍA

8.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 SITUACIÓN
- I.02 ESTADO ACTUAL
- I.03 LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
- I.04 PROPIEDADES
- I.05 AFECCIONES
- I.06 CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- I.07 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

8.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01 CALIFICACIÓN
- O.02 PLANO DE IMAGEN. NO VINCULANTE



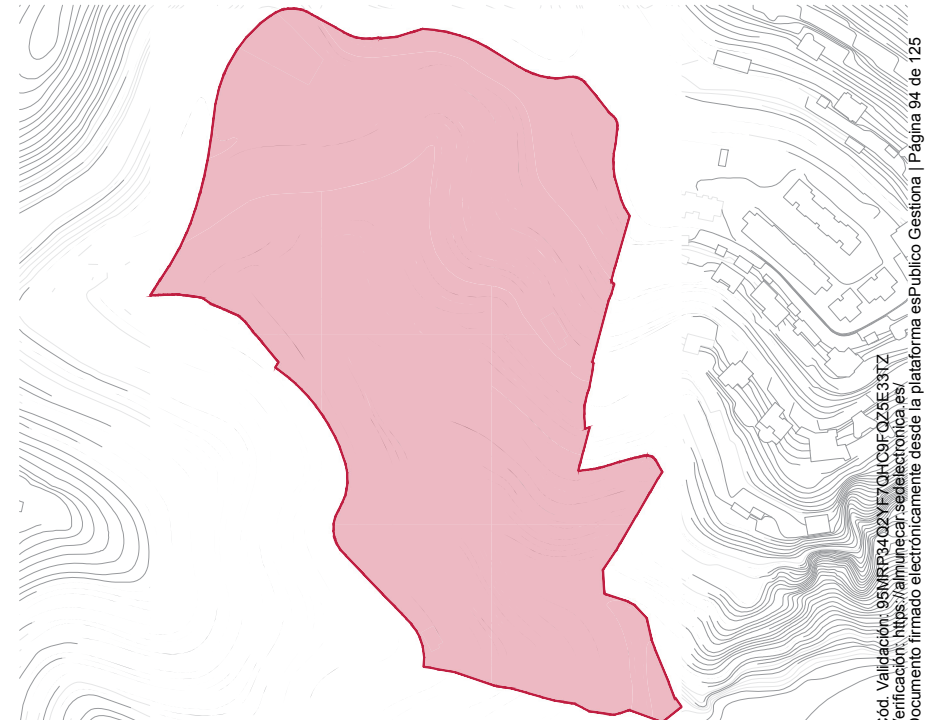


Escala 1:20.000



Escala 1:5.000

PEÑÓN DEL LOBO 2. ALMUÑÉCAR (Granada)
 — DELIMITACIÓN DEL SECTOR



Escala 1:2.500

Cód. Validación: 95MRP3402VF70HCF9F0Z5E33T2
 Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 125

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
 PEÑÓN DEL LOBO 2. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

I.01. SITUACIÓN

Promueve: JUNTA DE COMPENSACIÓN PEÑÓN DEL LOBO 2 Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ru...

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
 C. Marqués de Pédrolas 26, 1ºA mod. 3 18011 - Almuñécar (Granada) - España





PEÑON DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (Granada)

- - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- CATASTRO

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
PEÑON DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (GRANADA)

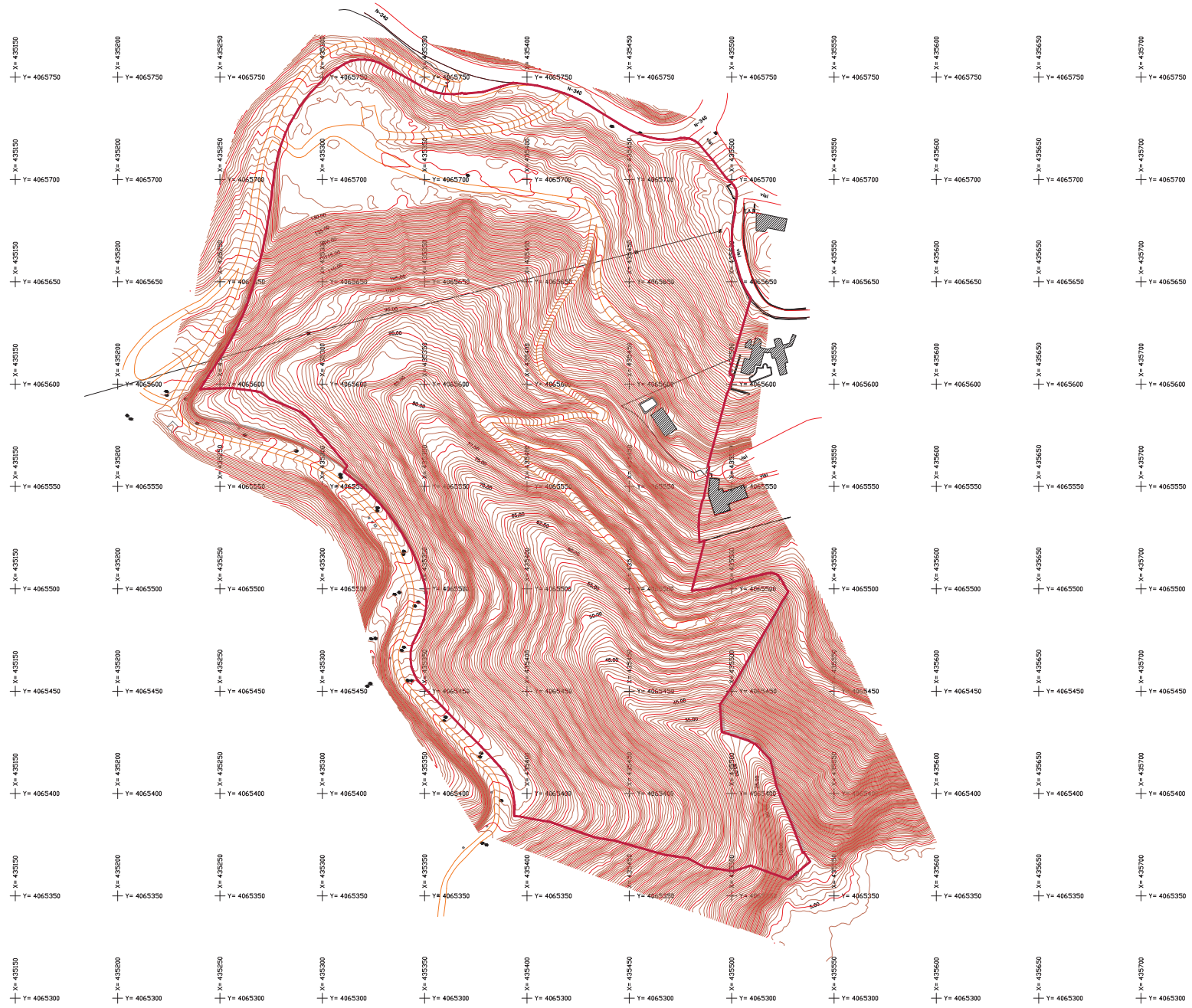
1.02 ESTADO ACTUAL

Proyecto: JUNTA DE COMPENSACIÓN PEÑON DEL LOBO 2 Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ru...

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C. Marqués de Peñafiel 26, 1ªA mod. 3 Tel: 954003613 factoria@factoria.com

Cód. Validación: 95MRP3402YF70HC9F0Z5E33TZ
 Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 125





PENON DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (Granada)
 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
 PENON DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (GRANADA)

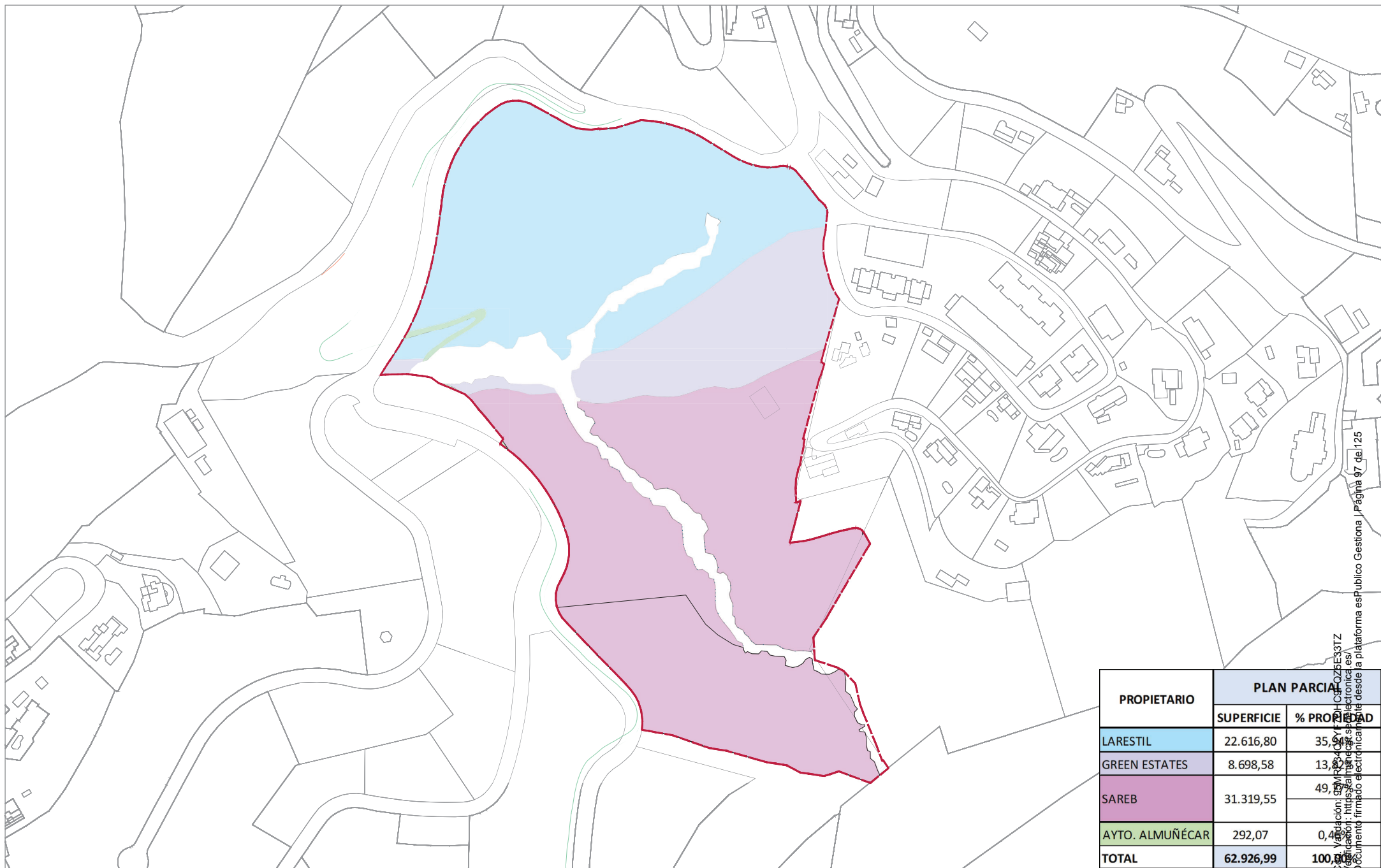
1.03 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

Promueve: JUNTA DE COMPENSACIÓN PEÑÓN DEL LOBO 2 Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ru...

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
 C. Marqués de Peñafiel 26, 1ª A. mod. 3 18011 - 184003613 fact@factoria.es



Cód. Validación: 95MRP3402YF70HC9F0Z5E33TZ
 Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 125



PEÑON DEL LOBO 2. ALMUÑÉCAR (Granada)
 - - - - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR

PROPIETARIO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	
	SUPERFICIE	% PROP. TOTAL
LARESTIL	22.616,80	35,94
GREEN ESTATES	8.698,58	13,72
SAREB	31.319,55	49,34
AYTO. ALMUÑÉCAR	292,07	0,45
TOTAL	62.926,99	100,00

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
 PEÑON DEL LOBO 2. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

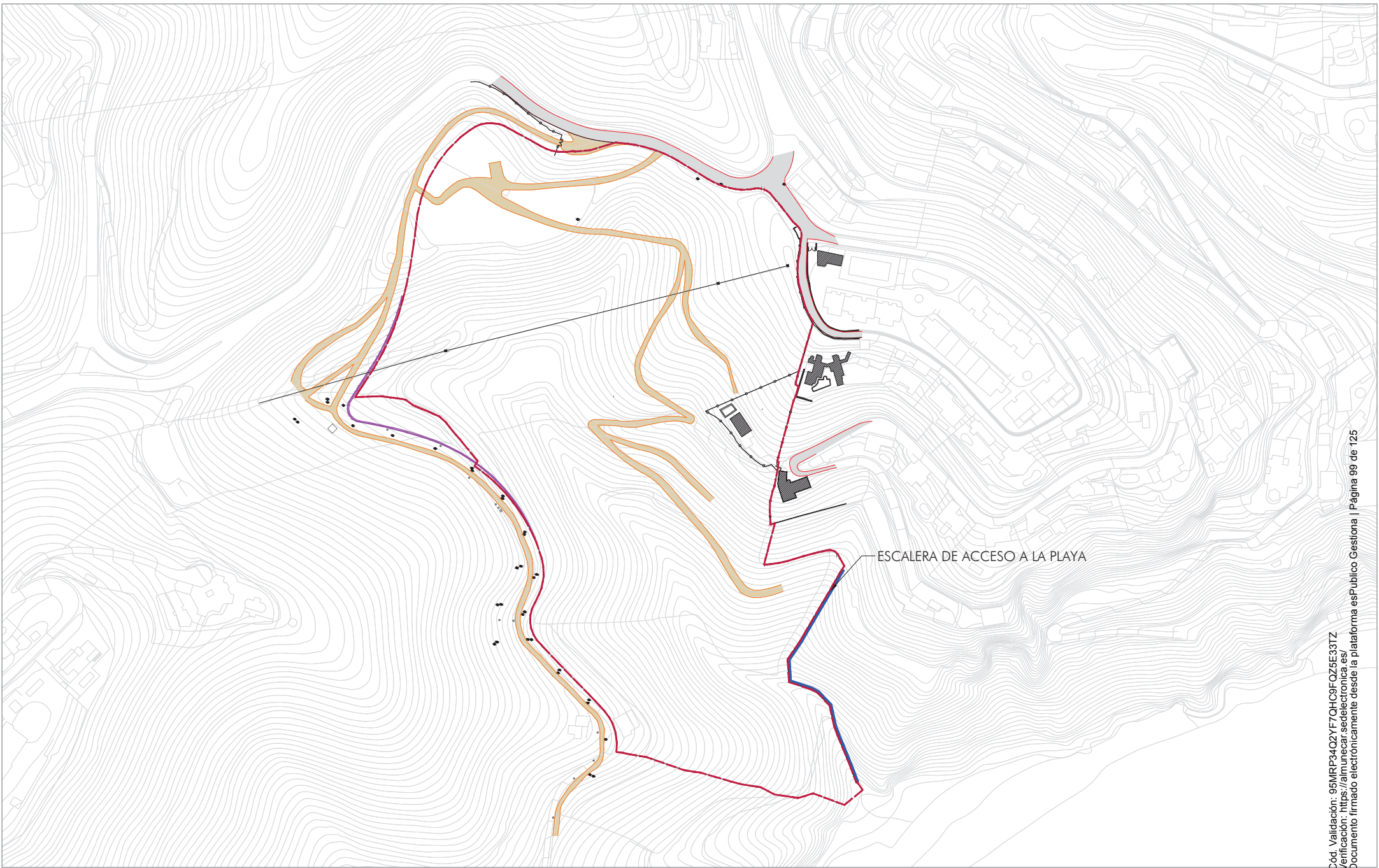
I.04 PROPIEDADES

Promueve: JUNTA DE COMPENSACIÓN PEÑON DEL LOBO 2 Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ruiz

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
 C. Marqués de Peñafiel 26, 1ºA mod. 3 18011 Almuñécar (Granada)



Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 125



PENON DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (Granada)

--- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

LEYENDA

- DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- CONTRUCCIONES EXISTENTES
- == CARRETERA ASFALTADA
- CAMINO
- MURO DE CONTENCIÓN
- ALAMBRADA

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
PENON DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (GRANADA)

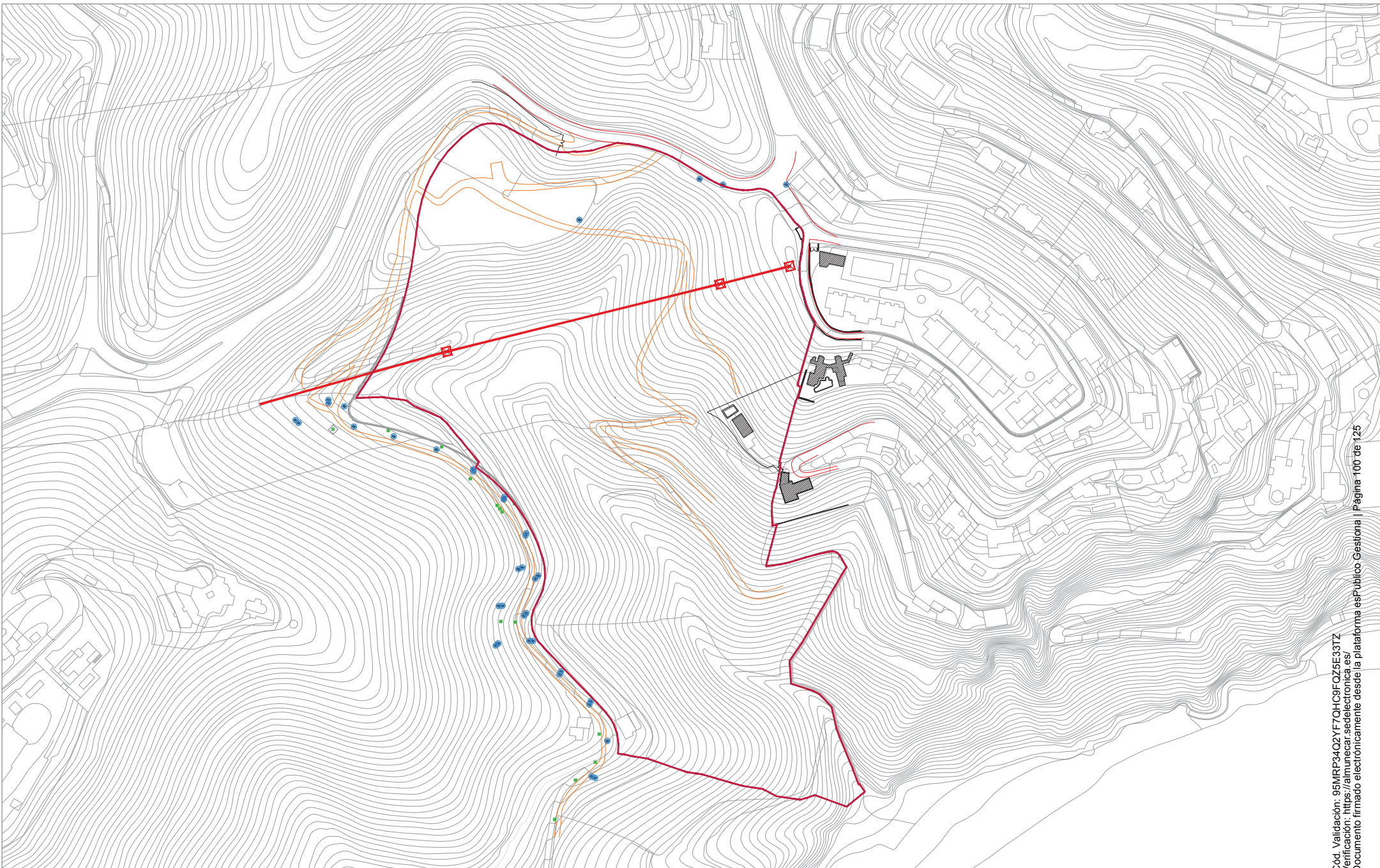
I.06 CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Promueve: JUNTA DE COMPENSACIÓN PENÓN DEL LOBO 2 Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ru...

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C. Marqués de Pédrolas 26, 1ºA mod. 3 Tel: 954033613 factoria@factoria.es



Cód. Validación: 95MRP3402VF70HCF0Z5E33TZ
 Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 125



PENON DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (Granada)

— DELIMITACIÓN DEL SECTOR

LEYENDA

— LÍNEA ÁEREA DE ALTA TENSIÓN

● POZO DE SANEAMIENTO

■ ARQUETA NO IDENTIFICADA

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
PENON DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (GRANADA)

I.07 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

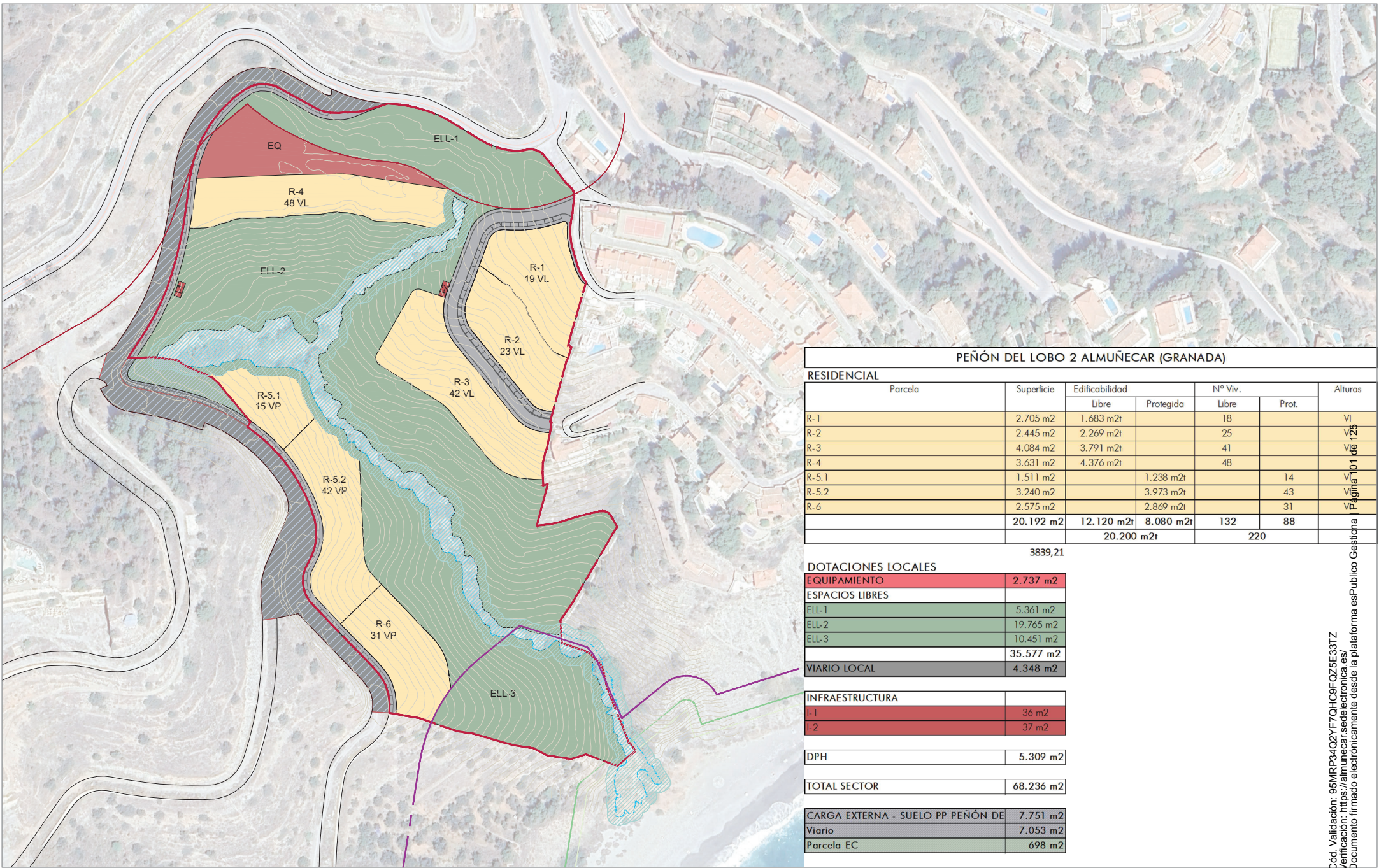
Planta 12:000
JUNTA DE COMPENSACIÓN PEÑÓN DEL LOBO 2

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ru...

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C. Marqués de Pédrolas 26, 1ºA mod. 3 Tel: 954033613 factor-ia@factor-ia.com



Cód. Validación: 95MRP3402VF70HCF0Z5E33TZ
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 125



PEÑÓN DEL LOBO 2 ALMUÑECAR (GRANADA)

RESIDENCIAL

Parcela	Superficie	Edificabilidad		Nº Viv.		Alturas
		Libre	Protegida	Libre	Prot.	
R-1	2.705 m2	1.683 m2t		18		VI
R-2	2.445 m2	2.269 m2t		25		VI
R-3	4.084 m2	3.791 m2t		41		VI
R-4	3.631 m2	4.376 m2t		48		VI
R-5.1	1.511 m2		1.238 m2t		14	VI
R-5.2	3.240 m2		3.973 m2t		43	VI
R-6	2.575 m2		2.869 m2t		31	VI
	20.192 m2	12.120 m2t	8.080 m2t	132	88	
		20.200 m2t		220		

3839,21

DOTACIONES LOCALES

EQUIPAMIENTO	2.737 m2
ESPACIOS LIBRES	
ELL-1	5.361 m2
ELL-2	19.765 m2
ELL-3	10.451 m2
	35.577 m2
VIARIO LOCAL	4.348 m2

INFRAESTRUCTURA

I-1	36 m2
I-2	37 m2

DPH	5.309 m2
------------	-----------------

TOTAL SECTOR	68.236 m2
---------------------	------------------

CARGA EXTERNA - SUELO PP PEÑÓN DE	7.751 m2
--	-----------------

Viario	7.053 m2
--------	----------

Parcela EC	698 m2
------------	--------

PEÑÓN DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (Granada)

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

DL - 5/1 - GR - ORDEN MINISTERIAL 29/11/2007

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT

SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO DEL DPMT

ZONA DE INFLUENCIA DEL DPMT

ZONA RIBERA DEL MAR

DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO

SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE CAUCE (5M)

ZONA DE POLICÍA (100M)

VIA PECUARIA

CAÑADA REAL DE MÁLAGA A MOTRIL (75,22m)

(B.O.E Nº152 - 25 Junio 1968)

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

PEÑÓN DEL LOBO 2. ALMUÑECAR (GRANADA)

O.01 CALIFICACIÓN

Primitiva:

JUNTA DE COMPENSACIÓN PEÑÓN DEL LOBO 2

Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. Ru...

Factor-ia, Arquitectura y Urbanismo, S.L.P

C/Marqués de Peñafiel 26, 1ºA mod. 3 Tel: 95403613 factor-ia@factor-ia.com

Cód. Validación: 95MRP3402YF70HCF0Z5E33TZ
Verificación: https://almuñecar.sedelectronica.es
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona





PEÑÓN DEL LOBO 2. ALMUÑÉCAR (Granada)
— — DELIMITACIÓN DEL SECTOR

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
PEÑÓN DEL LOBO 2. ALMUÑÉCAR (GRANADA)

O.02 PLANO DE IMAGEN (NO VINCULANTE)

Promueve: JUNTA DE COMPENSACIÓN PEÑÓN DEL LOBO 2 Redacción: Miguel A. Rojas Rodríguez José A. R.

Factor-ia. Arquitectura y Urbanismo, S.L.P.
C. Marqués de Paredes 26, 1º A mod. 3 IBI: 954003613 factoria@factoria.com



Cód. Validación: 95MRP3402YF70HCF9F0Z5E337Z
Verificación: <https://almunecar.sedelectronica.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 125

2026

9. DOCUMENTO IV. ANEXOS



9.1. ANEXO 1: FICHAS CATASTRALES





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 18018A039001030001RX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Suelo Polígono 39 Parcela 103
COTOBRO. ALMUÑECAR [GRANADA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

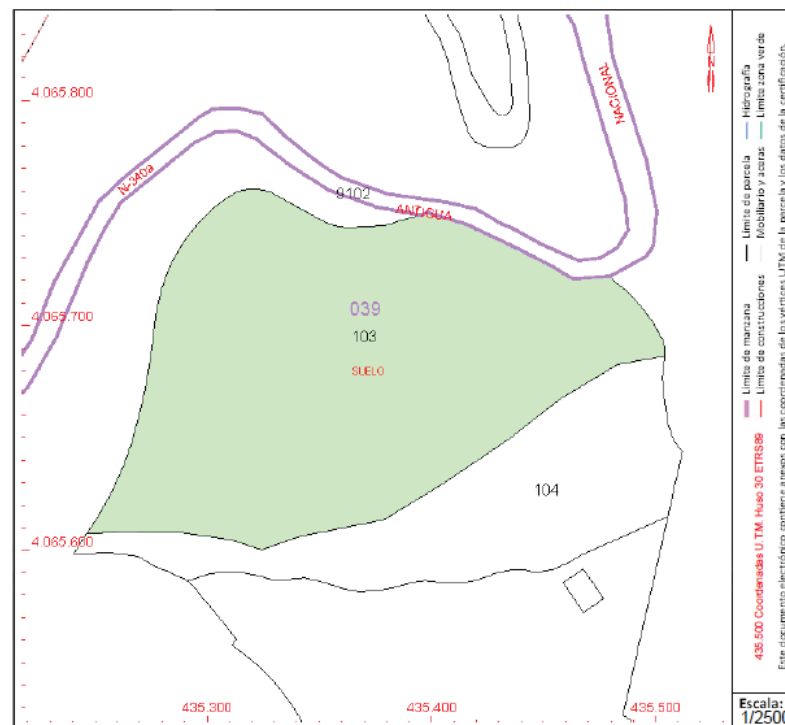
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 24.648 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 18018A039001040001R1

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Suelo Polígono 39 Parcela 104
COTOBRO. ALMUÑÉCAR [GRANADA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

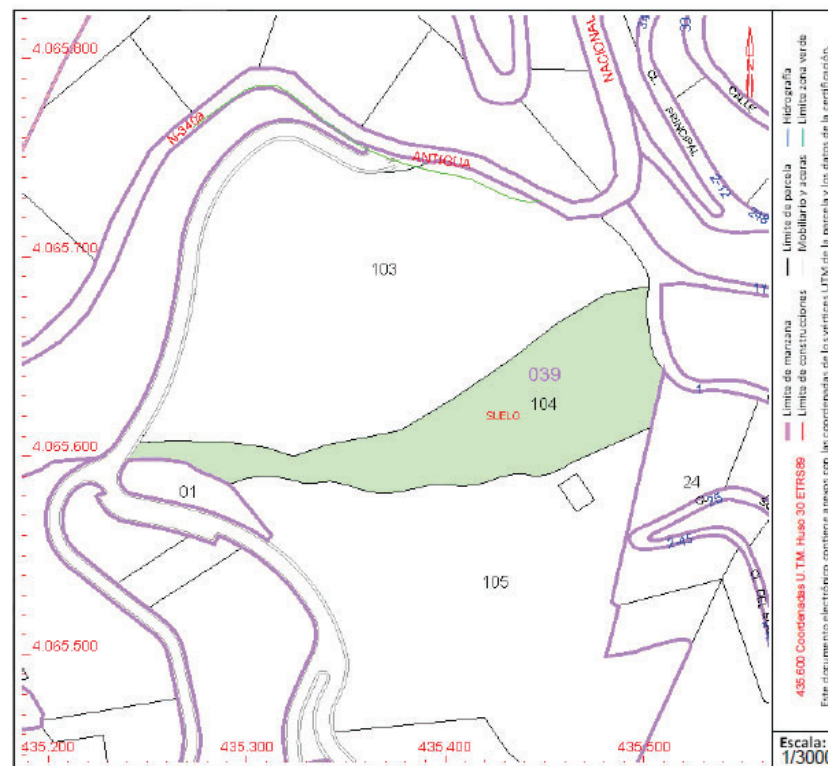
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 9.923 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 18018A039001050001RJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Suelo Polígono 39 Parcela 105
COTOBRO. ALMUÑÉCAR [GRANADA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

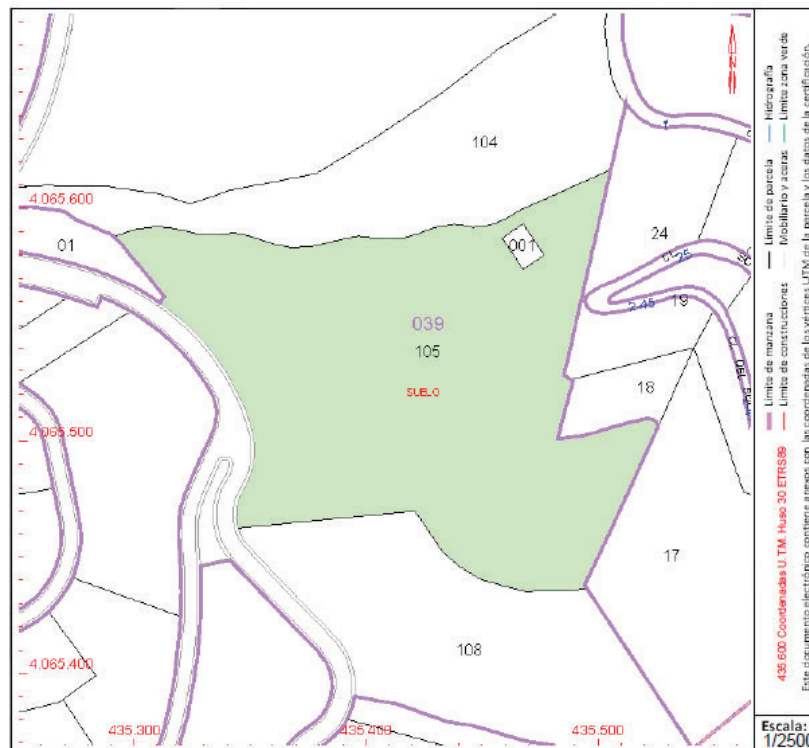
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 22.578 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 18018A039001080001RZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

Suelo Polígono 39 Parcela 108
COTOBRO. ALMUÑECAR [GRANADA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

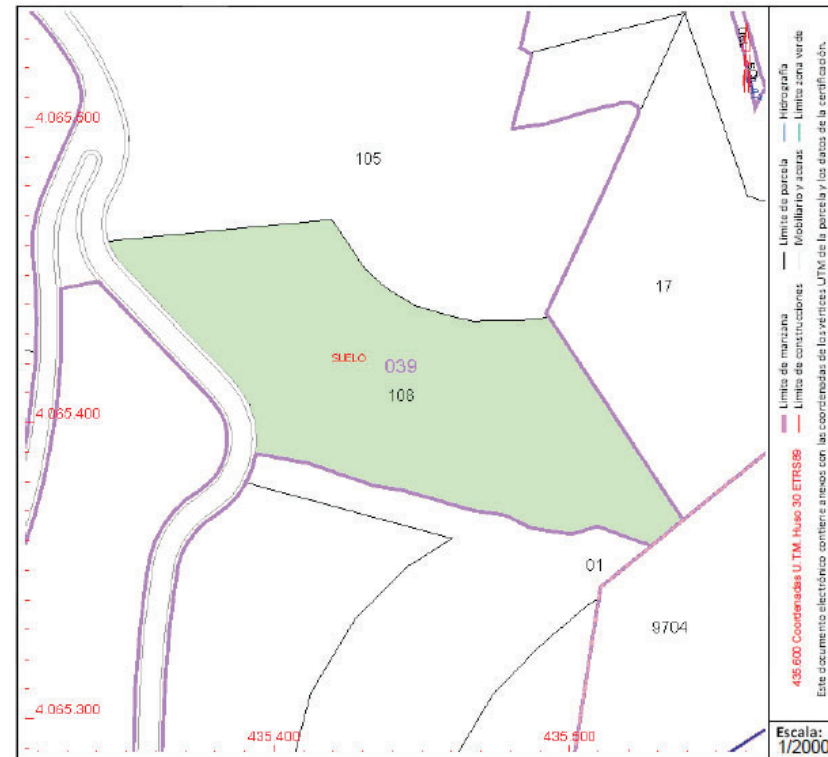
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 10.408 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



9.2. ANEXO 2. COORDENADAS ÁMBITO



X=435501.4927 Y=4065682.7798	X=435321.1245 Y=4065758.5415	X=435252.8345 Y=4065598.0395	X=435325.3210 Y=4065544.5675	X=435394.0005 Y=4065394.3030	X=435512.0714 Y=4065423.7516
X=435502.3416 Y=4065691.1263	X=435317.7540 Y=4065758.5730	X=435255.6950 Y=4065598.1300	X=435329.1440 Y=4065540.5400	X=435393.6675 Y=4065389.1040	X=435508.3992 Y=4065425.7479
X=435500.0735 Y=4065698.2234	X=435314.0120 Y=4065757.9030	X=435256.5405 Y=4065598.0190	X=435333.2000 Y=4065535.5665	X=435397.7365 Y=4065388.5470	X=435495.1284 Y=4065430.1254
X=435498.9136 Y=4065699.2933	X=435311.0015 Y=4065756.6225	X=435258.8160 Y=4065597.7195	X=435337.4940 Y=4065529.5000	X=435401.3015 Y=4065387.7790	X=435494.3244 Y=4065443.5998
X=435497.6104 Y=4065700.4411	X=435307.8630 Y=4065754.6375	X=435261.3205 Y=4065597.3905	X=435340.4025 Y=4065524.7945	X=435411.5630 Y=4065386.0180	X=435501.5883 Y=4065454.1808
X=435483.7426 Y=4065717.7257	X=435302.2270 Y=4065750.4755	X=435264.9580 Y=4065596.9125	X=435344.3055 Y=4065517.4950	X=435433.2700 Y=4065378.4825	X=435503.9333 Y=4065458.2866
X=435475.2678 Y=4065720.2547	X=435294.3940 Y=4065742.6340	X=435267.7415 Y=4065596.5465	X=435346.5910 Y=4065512.4375	X=435434.4180 Y=4065378.2925	X=435513.1197 Y=4065473.9350
X=435463.9110 Y=4065719.8060	X=435289.2060 Y=4065735.8470	X=435269.9010 Y=4065596.0190	X=435349.9160 Y=4065502.6535	X=435439.9870 Y=4065377.3705	X=435520.8377 Y=4065487.0686
X=435447.4882 Y=4065725.7905	X=435284.0050 Y=4065727.1080	X=435274.3930 Y=4065592.7760	X=435350.7915 Y=4065497.9355	X=435442.8950 Y=4065376.9620	X=435525.3061 Y=4065494.8093
X=435429.0364 Y=4065737.0203	X=435281.6995 Y=4065721.9215	X=435275.8090 Y=4065592.1925	X=435350.9165 Y=4065491.9300	X=435451.4415 Y=4065374.5550	X=435527.6361 Y=4065498.3686
X=435414.2397 Y=4065743.4147	X=435279.0730 Y=4065714.6220	X=435277.6050 Y=4065591.4525	X=435350.4940 Y=4065489.3870	X=435460.1080 Y=4065372.0280	X=435525.0676 Y=4065503.0625
X=435400.1459 Y=4065746.5748	X=435276.8180 Y=4065705.0180	X=435279.4005 Y=4065590.7125	X=435349.6410 Y=4065485.1215	X=435467.0300 Y=4065370.1025	X=435523.7527 Y=4065505.3055
X=435393.1694 Y=4065747.1891	X=435275.8600 Y=4065697.1405	X=435281.4960 Y=4065589.8490	X=435348.0805 Y=4065481.2640	X=435472.4830 Y=4065369.3155	X=435522.5671 Y=4065506.5990
X=435388.3550 Y=4065745.7260	X=435274.2580 Y=4065684.9470	X=435282.8065 Y=4065589.2755	X=435345.9000 Y=4065476.7910	X=435476.6960 Y=4065368.6535	X=435521.7472 Y=4065507.1293
X=435387.3450 Y=4065745.4160	X=435272.4245 Y=4065673.4335	X=435284.0645 Y=4065588.7250	X=435344.1420 Y=4065473.3785	X=435478.5615 Y=4065368.3525	X=435520.7573 Y=4065507.4396
X=435378.4345 Y=4065742.7060	X=435270.2525 Y=4065663.0330	X=435285.7395 Y=4065587.9915	X=435343.2360 Y=4065469.6695	X=435483.0155 Y=4065366.0060	X=435519.8074 Y=4065507.6698
X=435369.5245 Y=4065741.9260	X=435268.2225 Y=4065655.0460	X=435287.4805 Y=4065587.2295	X=435343.0950 Y=4065465.5545	X=435486.4465 Y=4065364.1405	X=435519.0674 Y=4065507.7100
X=435369.1830 Y=4065742.0115	X=435265.6640 Y=4065646.1625	X=435289.6065 Y=4065586.2985	X=435343.5765 Y=4065461.9305	X=435491.2340 Y=4065363.4725	X=435518.8574 Y=4065507.7201
X=435368.2855 Y=4065742.2365	X=435262.7600 Y=4065637.6685	X=435290.4420 Y=4065585.5590	X=435343.9075 Y=4065461.0250	X=435498.0720 Y=4065362.4465	X=435517.8774 Y=4065507.6304
X=435367.6600 Y=4065742.0765	X=435260.7165 Y=4065632.7525	X=435291.7325 Y=4065584.4165	X=435344.9670 Y=4065458.1245	X=435500.5215 Y=4065362.0935	X=435516.8973 Y=4065507.4607
X=435363.9325 Y=4065741.6405	X=435256.5870 Y=4065623.9755	X=435293.3755 Y=4065582.9615	X=435346.7225 Y=4065455.1235	X=435503.8843 Y=4065363.0426	X=435514.8972 Y=4065506.9812
X=435358.9470 Y=4065741.8595	X=435250.8745 Y=4065614.0460	X=435294.2755 Y=4065581.8215	X=435349.9935 Y=4065451.5630	X=435508.4200 Y=4065364.5015	X=435511.9970 Y=4065506.3820
X=435355.9390 Y=4065742.4040	X=435245.8365 Y=4065606.3395	X=435295.5285 Y=4065580.2335	X=435359.9705 Y=4065441.0100	X=435509.3210 Y=4065364.7690	X=435510.0969 Y=4065505.8926
X=435352.8450 Y=4065743.3785	X=435245.4895 Y=4065605.8095	X=435298.0000 Y=4065577.1015	X=435370.6365 Y=4065429.9305	X=435527.6881 Y=4065357.9845	X=435503.8858 Y=4065504.2041
X=435348.6350 Y=4065745.4610	X=435244.2715 Y=4065603.9460	X=435299.4920 Y=4065575.4115	X=435377.8460 Y=4065422.6490	X=435538.3870 Y=4065366.6544	X=435503.4459 Y=4065504.0845
X=435344.5005 Y=4065747.8855	X=435242.6365 Y=4065601.4445	X=435301.4510 Y=4065573.1915	X=435381.6500 Y=4065418.6945	X=435535.3344 Y=4065371.2551	X=435497.7954 Y=4065502.3461
X=435334.1875 Y=4065753.4980	X=435240.2125 Y=4065597.5280	X=435302.7610 Y=4065571.5840	X=435384.0450 Y=4065416.1090	X=435534.6995 Y=4065371.0181	X=435494.0050 Y=4065501.2272
X=435331.0375 Y=4065755.2615	X=435243.1215 Y=4065597.7330	X=435312.2185 Y=4065559.9760	X=435386.8975 Y=4065412.9790	X=435531.3021 Y=4065380.1222	X=435492.1049 Y=4065500.7377
X=435327.6770 Y=4065757.0610	X=435244.7350 Y=4065597.7840	X=435310.3845 Y=4065557.2450	X=435389.8635 Y=4065408.8620	X=435523.4856 Y=4065399.2503	X=435489.2047 Y=4065500.1885
X=435324.7160 Y=4065758.0690	X=435247.6440 Y=4065597.8755	X=435318.3955 Y=4065551.0340	X=435391.5135 Y=4065405.6875	X=435521.6394 Y=4065404.2950	X=435484.3246 Y=4065499.5199
	X=435250.0015 Y=4065597.9500	X=435322.1225 Y=4065547.7955	X=435393.2435 Y=4065400.3555	X=435518.9595 Y=4065416.3406	X=435480.4339 Y=4065499.0610



X=435480.4410 Y=4065499.0879
X=435481.2548 Y=4065502.1708
X=435483.3871 Y=4065510.2402
X=435486.8884 Y=4065523.5030
X=435484.2834 Y=4065522.7583
X=435484.2421 Y=4065522.9025
X=435483.8689 Y=4065530.7737
X=435484.0531 Y=4065536.1873
X=435485.6287 Y=4065542.8147
X=435486.3933 Y=4065544.5445
X=435488.6867 Y=4065556.2416
X=435488.5477 Y=4065556.2648
X=435489.0828 Y=4065559.4659
X=435488.2900 Y=4065560.1713
X=435497.8315 Y=4065595.6005
X=435498.8165 Y=4065597.7068
X=435500.7834 Y=4065604.1305
X=435499.2394 Y=4065604.9606
X=435499.0208 Y=4065605.7703
X=435499.0916 Y=4065606.2007
X=435500.8809 Y=4065612.8693
X=435509.3933 Y=4065642.1696
X=435504.4131 Y=4065651.5295
X=435500.9605 Y=4065663.8571
X=435500.3935 Y=4065677.1413





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

INFORME URBANÍSTICO

EXPTE. 189/2024

OBJETO DEL INFORME.

Se realiza el presente informe ante la solicitud de tramitación presentada por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PEÑÓN DEL LOBO 2 DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR, representada por D. José Luis Santana Mochón, con DNI 24179107N, y correo electrónico para notificaciones jsantana@almona2abogados.es, a la que se adjuntan los documentos técnicos de “AVANCE DE MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (PPO) PEÑÓN DEL LOBO 2, ALMUÉCAR (Granada)”, y “DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO PEÑÓN DEL LOBO 2, ALMUÑÉCAR (Granada)”, redactados ambos por FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., y suscritos por D. Miguel A. Rojas Rodríguez y D. José A. Ruiz Villén con fecha de marzo de 2026, ambos arquitectos colegiados en COAS y COACO respectivamente.

Dichos documentos tienen entrada en el registro del Ayuntamiento de Almuñécar con fecha 27 de marzo de 2026, si bien había existido previamente la presentación de una propuesta de nueva delimitación del ámbito que consta en este mismo expediente, y cuyas vicisitudes y término quedan reflejadas en el apartado de “ANTECEDENTES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE PARTIDA” de las “CONSIDERACIONES” del presente informe.

Posteriormente a los documentos señalados anteriormente se aporta en abril de 2026 documento de “RESUMEN EJECUTIVO del Avance del PPO Peñón del Lobo 2, Almuñécar (Granada)”.

CONSIDERACIONES.

ANTECEDENTES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE DE PARTIDA.

El ámbito del Peñón del Lobo 2 proviene de la aprobación del Programa de Actuación Urbanística del Peñón del Lobo (Sectores 1 y 2), por la Comisión Provincial en Granada de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 30 de abril de 2003 (BOP de Granada de fecha 27 de mayo de 2003).

Un primer Plan Parcial correspondiente al denominado Sector 2 del Peñón del Lobo, fue aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Almuñécar de fecha 26 de julio de 2007 (BOP de Granada de fecha 5 de mayo de 2008).

Dicho Sector 2 del Peñón del Lobo tenía prevista su gestión mediante sistema de compensación, constituyéndose su Junta de Compensación en escritura ante el notario D. J. Enrique García Jiménez, de fecha 18 de noviembre de 2022.

No obstante, en el momento de redacción del correspondiente instrumento de gestión y estudios preparatorios de su proyecto de urbanización, se advirtió que en el ámbito contemplado en el Plan





Parcial que fue aprobado definitivamente, existía un cauce de dominio público hidráulico (DPH) que había sido considerado erróneamente como dominio privado e incluido en el ámbito previendo su abovedamiento en el correspondiente proyecto de urbanización. Esta circunstancia hacía necesario reconsiderar la ordenación del Sector y reiniciar la tramitación de su planeamiento de desarrollo.

En este sentido se tramitó, como consta en el, presente expediente, una propuesta de nueva delimitación excluyendo del ámbito al DPH y su servidumbre de cauce, basándose en las directrices del POTCTG relativas a itinerarios fluviales (artículo 29), que forman parte de la red de espacios libres (Título I, artículo 26) y relativas a riesgos hídricos (artículo 62), recogidas en su normativa como determinaciones en relación con los riesgos naturales y tecnológicos (Título III). Fue aprobada inicialmente la nueva delimitación por la JGL en sesión ordinaria de 12 de noviembre de 2025.

Se recibe a inicios de marzo de 2026 informe preceptivo de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, suscrito con fecha 26 de febrero de 2026, de carácter desfavorable donde, entre otras consideraciones, se indica que el ámbito está clasificado como suelo urbanizable en su totalidad por el planeamiento municipal vigente, tras la aprobación del mencionado Programa de Actuación Urbanística del Peñón del Lobo (Sectores 1 y 2), por la Comisión Provincial en Granada de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 30 de abril de 2003, y que, en la nueva propuesta de delimitación realizada, al excluirse como se ha señalado el DPH y su servidumbre de cauce, se les dejaba a dichos terrenos en una situación de inviabilidad como suelos aptos para la urbanización, o se les hacía una reconsideración de su clasificación como rústicos, sin la preceptiva modificación del planeamiento municipal vigente.

De este modo, se informaba desfavorablemente "(...) la "Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de nueva urbanización en SUO-LOBO 2 "PEÑÓN DEL LOBO" de Almuñécar, Granada", por no adecuarse a la legislación urbanística (...)"

De ahí que, siendo todavía rústico el suelo del Sector 2 del Peñón del Lobo, al no haberse desarrollado, y estando considerado en el planeamiento municipal vigente como un ámbito de suelo urbanizable sectorizado, su régimen urbanístico es el de la promoción una actuación de transformación urbanística para nueva urbanización. No obstante, es necesaria la consideración de la existencia de un DPH en dicho ámbito para su ordenación.

La presentación de la nueva documentación que se informa conlleva la renuncia de facto de proseguir con el procedimiento administrativo correspondiente a la nueva propuesta de delimitación en su momento efectuada -que contó con informe desfavorable autonómico-, y abordar la tramitación del instrumento urbanístico de desarrollo del Sector Peñón del Lobo 2 mediante un nuevo PPO.

APLICACIÓN DE LA LISTA Y SU RG.

ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

La disposición transitoria segunda del Reglamento General (RG) (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA, Ley 7/2021, de 1 de diciembre), establece en su punto 1:





“Disposición transitoria segunda. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, **los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas (...)**”.

En el caso que nos ocupa, se trata de un suelo urbanizable sectorizado del vigente PGOU-87 de Almuñécar, resultado de la aprobación en su momento, abril de 2003, del PAU Peñón del Lobo del PGOU-87 de Almuñécar.

NECESIDAD DE DOCUMENTO DE AVANCE EN LA TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

El ámbito del Sector 2 del Peñón del Lobo tiene naturaleza, conforme a lo señalado anteriormente, de actuación de transformación urbanística para nueva urbanización, al no estar desarrollados urbanísticamente los terrenos incluidos en dicho ámbito.

Deberá redactarse para su desarrollo urbanístico un Plan Parcial de Ordenación, que es un instrumento de ordenación urbanística detallada, conforme al artículo 60.3 de la vigente LISTA.

Debe considerarse que la vigente Ley de GICA establece en su artículo 40.2 lo siguiente:

“Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

(...) 2. **Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria** los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- b) Los planes de ordenación urbana.
- c) **Los planes parciales de ordenación.**
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (...)

Por otro lado, el artículo 77 de la LISTA determina el carácter preceptivo de elaboración de documento de Avance.

“Artículo 77. Avance y consulta pública.

1. **La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**

El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.





La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.”

Por tanto, teniendo que aprobar un nuevo Plan Parcial de Ordenación como instrumento de ordenación urbanística detallada, debe elaborarse un Avance previo para someterlo a consulta pública.

Este Avance, como se indica en el artículo 101.3 del RG de la LISTA “(...) **tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística**, y se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública previsto en el artículo 100.”

SOBRE LA DOCUMENTACIÓN DE AVANCE-BORRADOR.

SOBRE LA MEMORIA DEL DOCUMENTO DE AVANCE PRESENTADO.

FECHA E INTERPRETACIÓN DEL DOCUMENTO DE AVANCE.

La documentación técnica presentada denominada AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN “PEÑÓN DEL LOBO 2”, con fecha de marzo de 2026, debe entenderse como documento de Avance para la elaboración del instrumento de ordenación urbanística –Plan Parcial de Ordenación-, que será el que establecerá la ordenación urbanística detallada definitiva del ámbito. El documento así presentado, conforme a lo señalado por el artículo 101.2 del Reglamento General de la LISTA tiene la consideración de borrador del Plan a los efectos del inicio del procedimiento ambiental correspondiente.

DATOS DE PARTIDA EMPLEADOS.

En el apartado “4. ANTECEDENTES GENERALES Y DATOS DE PARTIDA”, se señala que la superficie total del ámbito es de 68.236 m² -resultado de medición sobre levantamiento topográfico, y levemente inferior a la consignada en el documento aprobado de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar en 2009-, donde se incluye el DPH que discurre por su interior. Descontando dicho DPH, el ámbito cuenta con cuatro propietarios: LARESTIL SL, GREEN STATES SL, SAREB y AYTO. DE ALMUÑÉCAR (este último en una muy pequeña proporción correspondiente a un camino de 292,07 m²).

La adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar reconocía los siguientes valores:

PGOU.ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE 1987 DE ALMUÑÉCAR CUADRO 14. USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO.EDIFICABILIDAD GLOBAL Y DENSIDAD MÁXIMA							
ZONA	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE DE SUELO	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD GLOBAL	VIVIENDAS ESTIMADAS	DENSIDAD Viv/Ha
Lobo 2	Peñón del Lobo	Residencial	68,4170	0,32 m ² /m ²	21.961,9300	220	32,1600

El valor de 68.417 m² reflejado en el anterior cuadro fue la superficie total del ámbito considerado en el Plan Parcial en su momento aprobado definitivamente en diciembre de 2009, y cuyo desarrollo de urbanización y gestión no fueron posibles al incluir los terrenos del DPH.





AFECCIONES.

El Avance contiene un análisis de las afecciones sectoriales a considerar en el PPO, que en síntesis serían:

- Afecciones territoriales.
Se realiza un análisis de las posibles afecciones:
 - o En relación con el vigente POTa se justifica que, dada la reducida dimensión del ámbito, no hay afección.
 - o En relación con el POTCTG se señala que el ámbito no está afectado por el sistema de espacios libres del mismo.
 - o En relación con los planeamientos generales de los municipios colindantes se indica que, dada la ubicación y dimensión de la actuación, no existe incidencia sobre los mismos.
 - o En cuanto al vigente PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA se señala que el desarrollo del Sector se produce atendiendo a lo dispuesto en el mismo, tras la aprobación en su momento del correspondiente PAU del Peñón del Lobo.
- Afecciones por normativas sectoriales.
Se realizan las siguientes consideraciones
 - o DPH. Se reconoce el DPH correspondiente al Barranco de El Muerto, cuyo riesgo de inundabilidad se recogen valores derivados del EEH realizado e incluido en el proceso de Revisión del PGOU de Almuñécar, y que es conocido por la administración competente en dicha materia.
Se realizan consideraciones sobre Hidrología y Estudio Hidráulico.
 - o Vías pecuarias. Se recoge la posible afección del trazado de una vía pecuaria sobre el Sector, que se determinará a través del informe de la administración competente en el trámite ambiental.
 - o DPMT. Se recogen las afecciones derivadas de la legislación en materia de costas, con las zonas de servidumbre de tránsito y protección del DPMT, así como con la zona de influencia del litoral.
 - o Se realiza un análisis sobre las posibles afecciones ambientales, que quedan detalladas en el Documento Inicial Estratégico (DIE) presentado para el inicio de la tramitación del procedimiento ambiental (Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria).

ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

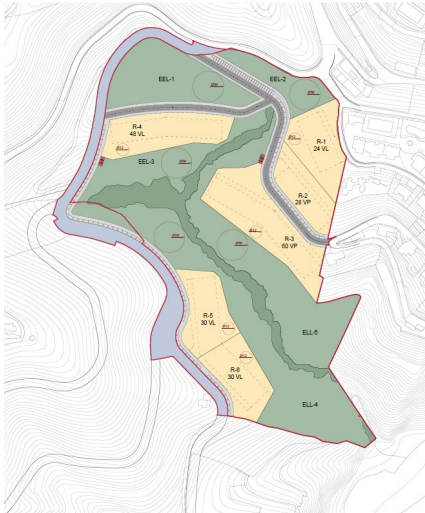
Se realiza un estudio y análisis de 3 alternativas:

- Alternativa 0.
Implica el no desarrollo del planeamiento, la no realización del desarrollo previsto en el vigente PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA.
- Alternativa 1.
Se propone un PPO que recoge las siguientes determinaciones de carácter general:





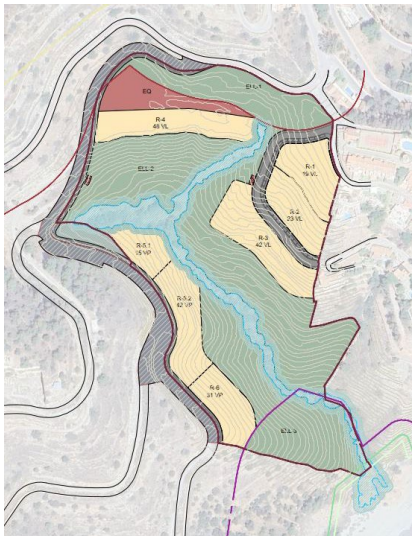
AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo



Superficie	68.236 m ² s
Uso característico:	Residencial
Edificabilidad Global:	0,321 m ² /m ² s
Edificabilidad total:	20.200 m ² t
Residencial:	20.200 m ² t
Vivienda Libre:	12.120 m ² t
Vivienda Protegida:	8.080 m ² t
Densidad de viviendas	32,24 viv/Ha
Número máximo de viviendas	220
Vivienda Libre:	132
Vivienda Protegida:	88

- **Alternativa 2.**

Se propone un PPO que recoge las siguientes determinaciones de carácter general:



PEÑÓN DEL LOBO 2 ALMUÑÉCAR (GRANADA)						
RESIDENCIAL						
Parcela	Superficie	Edificabilidad		Nº Viv.		Alturas
		Libre	Protegida	Libre	Prot.	
R-1	2.705 m ²	1.665 m ²		18		VI
R-2	2.445 m ²	2.269 m ²		25		VI
R-3	4.084 m ²	3.791 m ²		41		VI
R-4	3.631 m ²	4.376 m ²		48		VI
R-5.1	1.511 m ²		1.200 m ²		14	VI
R-5.2	3.240 m ²		3.973 m ²		43	VI
R-6	2.575 m ²		2.869 m ²		31	VI
	20.192 m ²	12.120 m ²	8.080 m ²	132	88	
		20.200 m ² t		220		
	3839,21					
DOTACIONES LOCALES						
EQUIPAMIENTO	2.737 m ²					
ESPACIOS LIBRES						
EEL 1	5.361 m ²					
EEL 2	19.765 m ²					
EEL 3	10.451 m ²					
	35.577 m ²					
VIARIO LOCAL						
	4.348 m ²					
INFRAESTRUCTURA						
	36 m ²					
	37 m ²					
DPH	5.309 m ²					
TOTAL SECTOR	68.236 m ²					
CARGA EXTERNA - SUELO PP PEÑÓN DE						
Viario	7.053 m ²					
Parcela LC	698 m ²					

Se realiza un estudio comparativo de las tres alternativas, empleándose un análisis multicriterio basado en parámetros en valoraciones sobre objetivos de planeamiento, sostenibilidad, efectos sobre la fragilidad del medio, necesidades de crecimiento y salud humana y población, para concluir que la Alternativa 2 es la más adecuada y viable técnica y medio ambientalmente.

La alternativa aplica la edificabilidad global asignada en el PAU a la superficie del ámbito excluyendo el valor de la superficie del DPH, al que no se asigna aprovechamiento.





SOBRE LOS OBJETIVOS, CRITERIOS GENERALES DE Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN PLANTEADA.

Adecuación a la legislación urbanística.

Se tramita un Avance de PPO acompañado del DIE correspondiente. La disposición transitoria segunda de la LISTA determina que todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de dicha Ley, conservan su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de la propia LISTA. Por ello, el Sector, conforme con la disposición transitoria primera de la LISTA en su apartado a), sección 3ª, dada su consideración anterior conforme LOUA de ámbito de suelo urbanizable, podrá desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente, atendiendo a lo dispuesto en el PAU en su momento aprobado por la CPOTU de Granada con fecha de 30 de abril de 2003. A los efectos de la LISTA tendrá el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que la misma se encuentra delimitada.

El Plan Parcial de Ordenación será el instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada y la programación de esta actuación de nueva urbanización, según se establece en el artículo 67 de la LISTA. Se redactará de conformidad con las Secciones Primera y Tercera del Capítulo I del Título IV de la LISTA, dedicadas a las disposiciones generales de la ordenación urbanística, y los instrumentos de ordenación urbanística detallada, así como a lo previsto en el Capítulo II del Título IV de la misma Ley, sobre la tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística.

Objetivos, criterios y propuesta de ordenación.

En los objetivos a contemplar existe una preocupación por la adecuación de la propuesta al entorno paisajístico, la reducción del viario interior y el aprovechamiento del exterior previsto en el PGOU vigente ^{NOTA 1}, y la implantación de una tipología en ladera que responda a la compleja topografía del territorio.

NOTA 1 Se describe específicamente en el punto "7.5. ORDENACIÓN PROPUESTA" de la Memoria del Avance presentado que "(...) debido a la accidentada topografía del ámbito, donde existen grandes desniveles en su interior, se ha reducido al máximo el viario, para ello, se cuenta con el uso del viario perimetral que limita al ámbito por el oeste perteneciente al ámbito colindante con ordenación pormenorizada, Peñón del Lobo 1. Se tendrá que acordar con los propietarios de dicho ámbito colindante y con el Ayto. de Almuñécar el procedimiento para, en caso de que dicho viario no esté ejecutado cuando se urbanice Peñón del Lobo 2, que los propietarios de este ámbito paguen su ejecución y posteriormente, los propietarios de Peñón del Lobo 1 hagan la compensación correspondiente (...)". Se contemplan unas cargas externas al Sector necesarias para su desarrollo.

Se señala que el PPO a aprobar deberá atender los criterios generales establecidos en el artículo 61 de la LISTA para los instrumentos de ordenación urbanística. Igualmente, deberán atenderse las normas urbanísticas y condiciones de carácter general establecidas en el vigente PGOU (que incorpora el Sector a través del PAU en su momento aprobado).

En cuanto a la ordenación propuesta se avanzan las siguientes cuestiones de carácter general:

- Las parcelas residenciales, incluidas las destinadas a viviendas protegidas, se rodean del sistema de espacios libres locales de uso público propuesto, vinculadas al sistema viario para su acceso y con una tipología edificatoria que se adaptará a la complicada topografía existente.
- La propuesta dota a la ciudad de espacios libres y zonas verdes, ubicadas en el entorno de a la vía pecuaria denominada Cañada Real de Málaga a Motril, y del cauce del Barranco de El





Muerto, para fomentar la protección de estos dominios público y sus servidumbres que forman parte del ámbito y su entorno.

- La propuesta que se avanza, de la que se presenta una imagen no vinculante en la cartografía, permitirá al PPO ajustarse a las condiciones del entorno, preservar potencias la calidad paisajística, y poner en valor el patrimonio natural y paisajístico. Se deberán tomar las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.
- Señala que la transformación urbana con la ordenación que se propone es viable desde los aspectos sociales, ambientales y paisajístico, de sostenibilidad, de eficiencia energética, así como económicamente. En el Avance no se especifican datos concretos sobre este último aspecto, debiendo el PPO contener el correspondiente estudio económico-financiero, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica conforme a lo señalado en la legislación estatal.

La propuesta de ordenación avanzada responde al siguiente cuadro de datos generales:

- Superficie total del ámbito: 68.236 m².
- Superficie DPH: 5.309 m².
- Edificabilidad residencial total máxima: 20.200 m²t. ^{NOTA 2}
 - o Vivienda libre: 12.120 m²t máximo.
 - o Vivienda protegida: 8.080 m²t.
- Nº máximo de viviendas: 220 viviendas. Densidad máxima: 32,24 viv/ha.
 - o Viviendas libres previstas: 132 viviendas.
 - o Viviendas protegidas previstas: 88 viviendas.
- Superficie de suelo de sistema de espacios libres locales de uso público: 35.577 m².
- Superficie para dotación de equipamiento público: 2.737 m².

^{NOTA 2} Se aplica la edificabilidad global asignada por el PAU -0,321 m²/m²s-, a la superficie resultante de restar la superficie del DPH -5.309 m², de la total del ámbito cartografiado -68.236 m²-, resultando una superficie susceptible de aprovechamiento de 62.927 m².

Cumplimiento de las reservas de dotaciones propuestas.

Se justifica las reservas contempladas en el Avance, y que deberán mantenerse en el documento de PPO a aprobar:

- Los espacios libres previstos en el PAU aprobado en su día por la CPOTU de Granada suponían un 50,36% de la superficie prevista para el Sector. En el Avance se propone una superficie que supone el 52,13% de la superficie del ámbito en relación con la extensión superficial definitiva del mismo. Esta superficie cumple sobradamente los estándares mínimos fijados por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el RG de la LISTA.
- En cuanto a superficie de equipamientos, no existe previsión alguna en el PAU aprobado para dicho tipo de dotación, pero en el Avance presentado se propone adoptar la reserva mínima señalada en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el RG de la LISTA.
- Se señala igualmente el número de plazas de aparcamiento de uso público a contemplar en la urbanización, así como el número mínimo de árboles a disponer conforme al citado RG de la LISTA.

Se recoge en la siguiente Tabla la reserva de dotaciones prevista en el Avance y que deberá contemplar el PPO a aprobar:





AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR
Servicios Técnicos Municipales
Arquitectura y Urbanismo

	FAU	LEY 7/2021 Y REGLAMENTO						DECRETO 393/2009	PLAN PARCIAL (m ²)		
		No determinada		10% sup total ámbito		a cumplir			ordenación		
SISTEMAS GENERALES. ESPACIOS LIBRES	S/Dicho	3/ PGOU		10% sup total ámbito		(art. 61 LISTA)		No determinada		0	<input checked="" type="checkbox"/>
	No determinado	8 7 m ² /habitante		6.286				6.836			
SISTEMAS LOCALES. ESPACIOS LIBRES	33.878	10 m ² /habitante		8.280				33.878		38.877	<input checked="" type="checkbox"/>
	No determinado	3,8 m ² /habitante		1.320		0.009 18m ² /ha 9.804		2.729		2.737	<input checked="" type="checkbox"/>
SISTEMAS LOCALES. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS BÁSICOS	No determinado	4% ámbito		2.729							
PLAZAS DE APARCAMIENTO	-	1a/100m ² no residencial +				264 80% públicas 132		132		132	<input checked="" type="checkbox"/>
		1/0 a/habitante		264							
HÚMERO MÍNIMO DE ARBOLES	1 árbol/ha o 100m ²							>220			<input checked="" type="checkbox"/>
PLAZAS MOVILIDAD REDUCIDA	No determinado					1/60 plazas 3		3		4	<input checked="" type="checkbox"/>

DOCUMENTO DE CARTOGRAFÍA DE AVANCE.

Se incorporan en el Avance presentado los siguientes planos:

- Planos de información.
 - o I.01. Situación.
 - o I.02. Estado actual.
 - o I.03. Levantamiento topográfico.
 - o I.04. Propiedades.
 - o I.05. Afecciones.
 - o I.06. Construcciones existentes.
 - o I.07. Infraestructuras existentes.
- Planos de ordenación.
 - o O.01. Calificación.
 - o O.02. Plano de imagen (no vinculante).

La cartografía se considera adecuada para la naturaleza del documento de Avance presentado.

DOCUMENTO DE ANEXOS DE AVANCE.

Se presentan dos Anexos en el documento de Avance a tramitar:

- Fichas catastrales.
- Coordenadas ámbito.

Se considera adecuado la aportación de las fichas catastrales del ámbito.

Igualmente es oportuna la aportación de las coordenadas del perímetro del ámbito que constituye el Sector a desarrollar.

RESUMEN EJECUTIVO.

Atendiendo a lo señalado en el artículo 62.1.e) de la vigente LISTA, se aporta Resumen Ejecutivo a exponer en el periodo de consultas públicas. Dicho Resumen Ejecutivo cumple con lo señalado en el





artículo 25.3 del vigente RD 7/2015, de 30 de octubre, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al objeto de facilitar la participación y consulta pública por la ciudadanía.

El ámbito de afección del documento de Avance a someter a consultas públicas es el del Sector denominado Peñón del Lobo 2 del vigente PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA, incorporado como ámbito delimitado para una transformación urbanística de nueva urbanización tras la aprobación definitiva en abril de 2003 del correspondiente PAU por la CPOTU de Granada en abril de 2003.

SOBRE EL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

El artículo 38 de la vigente Ley 7/2007 de GICA determina que, para la tramitación ambiental del instrumento urbanístico correspondiente al PPO del Sector Peñón del Lobo 2, debe presentarse ante la administración competente una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan -en este caso documento de Avance-, y de un documento inicial estratégico que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales.
- e) La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de 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.
- f) La integración de los principios y objetivos en materia de economía circular, según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Economía Circular de Andalucía.
- g) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

El documento inicial estratégico presentado, de fecha marzo de 2026, responde en su contenido a lo señalado en el citado artículo 38 de la vigente Ley de GICA, puesto que:

- Los objetivos de la planificación quedan reflejados en su punto 2.
- El alcance y contenido del plan propuesto y sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables quedan recogidos en el punto 3.
- El desarrollo previsible del plan se acoge en su punto 4.
- Los potenciales impactos ambientales se analizan en su punto 5.
- Se analiza la incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de 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 en su punto 6.
- Queda reflejada en su punto 7 la integración de los principios y objetivos en materia de economía circular, según lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Economía Circular de Andalucía.
- Se analiza en su punto 8 la incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

Se considera por ello adecuado el documento para el inicio de la tramitación ambiental, debiendo acompañar al documento borrador - Avance del PPO-, a tal fin.





RESUMEN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS.

DOCUMENTO DE AVANCE.

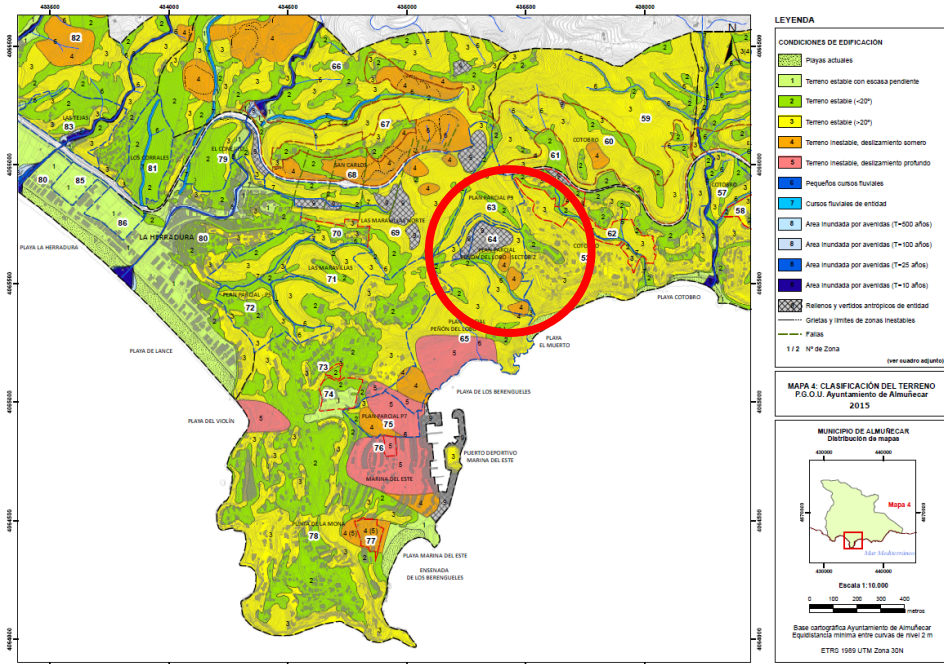
Se considera, dada la naturaleza de Avance del PPO del Sector Peñón del Lobo 2, suficiente y adecuada la documentación presentada, si bien deberán tenerse en consideración para la redacción del PPO a aprobar las siguientes cuestiones:

- El PPO a aprobar deberá atender a lo dispuesto en el Avance en cuanto a los parámetros generales establecidos por el mismo, que son:
 - o Superficie total del ámbito: 68.236 m².
 - o Superficie DPH: 5.309 m².
 - o Edificabilidad residencial total máxima: 20.200 m²t. ^{NOTA 2}
 - Vivienda libre: 12.120 m²t máximo.
 - Vivienda protegida: 8.080 m²t.
 - o Nº máximo de viviendas: 220 viviendas. Densidad máxima: 32,24 viv/ha.
 - Viviendas libres previstas: 132 viviendas.
 - Viviendas protegidas previstas: 88 viviendas.
 - o Superficie de suelo de sistema de espacios libres locales de uso público: 35.577 m².
 - o Superficie para dotación de equipamiento público: 2.737 m².

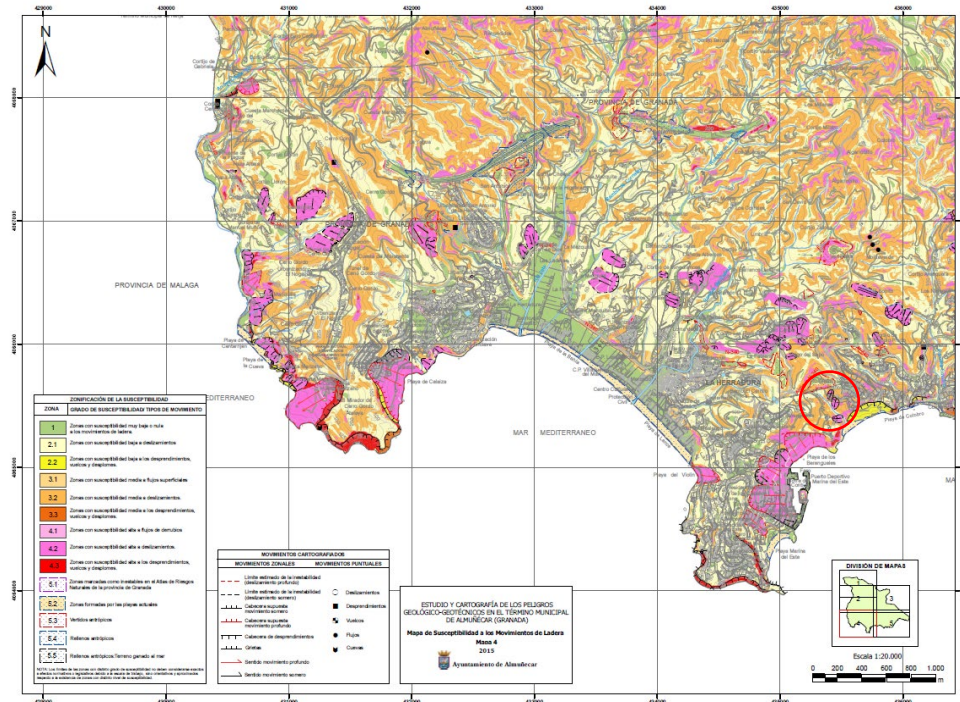
^{NOTA 2} Se aplica la edificabilidad global asignada por el PAU -0,321 m²/m²s-, a la superficie resultante de restar la superficie del DPH de la total del ámbito cartografiado -68.236 m²-, que se eleva a 62.927 m².

- El PPO deberá atender, en todo caso, a las determinaciones de aplicación del vigente PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA -considerando lo dispuesto con la aprobación definitiva en 2003 del PAU Peñón del Lobo-, entre ellas los usos globales y pormenorizados a contemplar y desarrollar mediante su ordenación detallada, que fijará las ordenanzas de aplicación.
- El Plan Parcial de Ordenación (PPO) a aprobar establecerá la ordenación detallada y la programación de esta actuación de nueva urbanización, conforme al artículo 67 de la LISTA. Se redactará de conformidad con las Secciones Primera y Tercera del Capítulo I del Título IV de la LISTA, dedicadas a las disposiciones generales de la ordenación urbanística y los instrumentos de ordenación urbanística detallada. Su tramitación, aprobación y vigencia atenderá lo previsto en el Capítulo II del Título IV de la misma Ley. Será igualmente conforme a lo determinado en el artículo 90 del Reglamento General (RG) de la LISTA. Deberá contener las correspondientes memorias de información y de diagnóstico, de participación pública, de ordenación, de gestión y ejecución, y la normativa urbanística de ordenación detallada, la cartografía -de información y de ordenación-, y el correspondiente resumen ejecutivo.
- El PPO deberá incorporar obligatoriamente un estudio geotécnico específico del ámbito, considerando de partida lo analizado en los documentos de "*Clasificación del terreno de la franja litoral de Almuñécar para redacción del PGOU del municipio. Estudio y representación gráfica*", y en el denominado "*Estudio y cartografía de peligros geológico-geotécnicos en el término municipal de Almuñécar*", redactados por la consultora GEOLÉN INGENIERÍA para el Ayuntamiento de Almuñécar y disponible en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Almuñécar (en el apartado de Revisión del PGOU), profundizando el análisis de las zonas de mayor riesgo o susceptibilidad a deslizamientos señaladas en el ámbito.





Extracto del documento "Clasificación del terreno de la franja litoral de Almuñécar para redacción del PGOU del municipio. Estudio y representación gráfica", de GEOLÉN INGENIERÍA. En el círculo rojo zona del Sector Peñón del Lobo 2.



Extracto del documento "Estudio y cartografía de peligros geológico-geotécnicos en el término municipal de Almuñécar", de GEOLÉN INGENIERÍA. En el círculo rojo zona del Sector Peñón del Lobo 2.





DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO.

Se considera el documento presentado adecuado y conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la vigente Ley de GICA, y por tanto, para el inicio de la tramitación ambiental de la correspondiente evaluación ambiental estratégica ordinaria ante la administración autonómica competente en dicha materia.

Deberá para ello acompañarse del documento de Avance íntegro considerado como documento borrador del PPO a aprobar a efectos de tramitación ambiental.

CONCLUSIONES.

Conforme a lo anteriormente reflejado en el apartado de “CONSIDERACIONES” de este informe, es factible, desde el punto de vista urbanístico, la admisión de los documentos de “AVANCE DE MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (PPO) PEÑÓN DEL LOBO 2, ALMUÑÉCAR (Granada)” y su “RESUMEN EJECUTIVO”, y “DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE) PEÑÓN DEL LOBO 2, ALMUÑÉCAR (Granada)” -redactados ambos por FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P., y suscritos por D. Miguel A. Rojas Rodríguez y D. José A. Ruiz Villén con fecha de marzo de 2026 (Avance y DIE), y abril de 2026 (Resumen Ejecutivo), promovidos por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR PEÑÓN DEL LOBO 2 DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR, representada por S. José Luis Santana Mochón, para la solicitud de inicio de tramitación ambiental ante la Delegación en Granada de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Se recuerda expresamente que:

- El futuro documento de PPO a aprobar deberá atender a lo señalado en el subapartado “RESUMEN DE LAS CONSIDERACIONES REALIZADAS” de este informe.
- Del mismo modo, el futuro Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) deberá considerar el documento de alcance que en su momento sea evacuado por la administración competente en materia ambiental.
- Por último, se recuerda que deberá presentarse un documento de Valoración de Impacto en la Salud (VIS) para el trámite de Evaluación de Impacto en la Salud (EIS) tras las aprobación inicial del PPO.

A efectos de la solicitud de inicio de la tramitación ambiental el documento de Avance que ha sido entregado -incluido su Resumen Ejecutivo-, tendrá el carácter de borrador del Plan, debiendo acompañarse en dicha solicitud junto al DIE presentado.

Trasládese este informe a los efectos oportunos a la Asesoría Jurídica del Servicio de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Ayuntamiento de Almuñécar.

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

Firmado electrónicamente por
Eduardo Zurita Povedano, *arquitecto municipal.*

