

**APROBADO
DEFINITIVAMENTE**

AP 28 ABR 2022

INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL LAS MARAVILLAS TRASPASO DE EDIFICABILIDAD DE SUELO RESIDENCIAL A HOTELERO Y REDISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD DENTRO DE UNA ÚNICA PARCELA RESIDENCIAL

1. MEMORIA EXPOSITIVA
- 1.1 AUTOR DEL DOCUMENTO.....
- 1.2 OBJETO.....
- 1.2 IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.....
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
- 2.1 ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....
- 2.2 PRINCIPALES AFECCIONES.....
 - 2.2.1 Territoriales
 - 2.2.2 Ambientales
 - 2.2.3 Sectoriales
- 2.3 OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.....
- 2.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.....
- 2.5 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....
- 2.6 CRITERIOS DE SELECCION.....
- 2.7 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....
- 2.8 PROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.....
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....
- 3.1 UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE SU OBJETO.....
- 3.2 PROCEDENCIA DE LA LOCALIZACION
- 3.3 JUSTIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS QUE POSIBILITAN LA VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN.....
- 3.4 COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO ACTUAL - SUELO URBANO CONSOLIDADO.....
4. RESULTADO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL.....

ANEXO I: CARTOGRAFIA.

- Plano nº 1: Plano de situación. Termino Municipal de ALMUÑECAR
- Plano nº 2: Situación Urbanística del Plan Parcial Actual
- Plano nº 3: Parcelas R1 y H1 en el Plan Parcial Actual
- Plano nº 4: Parcelas R1 y H1 tras el traspaso de edificabilidad al uso hotelero
- Plano nº 5: Redistribución del techo edificable en la parcela R1 resultante

ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO.

ANEXO: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

ANEXO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ANEXO: VALORACION DE IMPACTO A LA SALUD



1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1. Autor del Documento.

Se redacta la presente Modificación por parte de D. Antonio Rodríguez Rufino, Arquitecto colegiado nº 260 del C.O.A de Jaén, con [REDACTED] a petición de:

- ALTAMIRA PROPIEDADES S.L., con [REDACTED] y domicilio en Ctra. de Málaga, nº 1, La Caleta, 18680, Salobreña, sociedad mercantil propietaria de la parcela PARCELA R1 con referencia catastral 4355153VF3645E0000XE y finca registral número 55.284 de Almuñécar. Se adjuntan descripción gráfica de catastro y nota simple de la finca.
- CUMBRE VISION S.L., con [REDACTED] y domicilio en Ctra. de Málaga, nº 2B, La Caleta – La Guardia, 18680, Salobreña, sociedad mercantil propietaria de la PARCELA H1 con referencia catastral 4756012VF3645F0001UD y finca registral número 55.288 de Almuñécar. Se adjuntan descripción gráfica de catastro y nota simple de la finca.

1.2. Objeto.

La finalidad de la citada Modificación es aumentar la edificabilidad de la parcela Hotelera denominada H1 dentro del sector de suelo del Plan Parcial “Las Maravillas”, en la localidad de Almuñécar, para poder materializar un establecimiento hotelero en dicha parcela que cumpla sobradamente con los parámetros exigidos por la normativa vigente de aplicación a los mismos.

Para proceder a aumentar la edificabilidad en la citada parcela hotelera H1, propiedad de la peticionaria Cumbre Visión S.L., sin aumentar la edificabilidad global del Plan Parcial “Las Maravillas”, se procede a disminuir la misma cantidad de metros cuadrados edificables de techo en la parcela residencial R1, propiedad de la otra peticionaria de la presente modificación, Altamira Propiedades S.L.

Se pretende redistribuir, por tanto, la edificabilidad entre estas dos parcelas, sin aumentar en ningún caso la global actual de este sector de suelo, de manera que la implantación de un establecimiento hotelero en la parcela H1 tenga una viabilidad superior a la actual.

Como consecuencia de este trasvase de edificabilidad hacia suelo hotelero, la parcela residencial R1 quedará con una edificabilidad inferior a la actual, por lo que se propone a su vez redistribuir la misma entre distintas zonas dentro la parcela, de manera que pueda materializarse con facilidad una tipología de unifamiliar aislada en dicha parcela residencial en lugar de la adosada establecida actualmente.

La presente iniciativa tiene como fin solventar un defecto de edificabilidad en la parcela de Suelo Hotelero, denominada H1, del Plan Parcial “Las Maravillas” de Almuñécar, dotándola de un mayor número de m2 de techo edificables, que a su vez serán sustraídos de la parcela residencial R1 de dicho Plan Parcia.

En cuanto a los objetivos concretos para la zona que persigue la aprobación de la presente modificación, aparte del principal de posibilitar la ejecución de un establecimiento hotelero con una mayor dotación de plazas, y que supone un beneficio inmediato en la materialización urbanística de este sector de suelo, al reducir simultáneamente el número de viviendas en el mismo, podemos enumerar los siguientes:

- Minimizar las afecciones al relieve: con una menor actuación en las zonas de pronunciada topografía de la parcela residencial, donde se disminuye la edificabilidad y se redistribuye la misma hacia zonas más fácilmente ejecutables.
- Disminución del número de viviendas en el sector, al reducir la edificabilidad del suelo residencial y a su vez optar por nuevas ordenanzas que posibiliten la construcción de una tipologías aisladas de mayor tamaño en lugar de adosadas más reducidas.
- Minimizar los efectos negativos a la Biodiversidad
- Reducir las emisiones al medio
- Controlar las posibles avenidas e inundaciones al facilitar la consolidación edificatoria en este sector de suelo. De igual modo, esta edificación de dichas parcelas ayudará a la prevención de incendios forestales.

1.3. Identificación del promotor.

En la tramitación urbanística para la Modificación de los citados terrenos actúa como Promotor de oficio la administración local, el Ayuntamiento de ALMUÑECAR, a propuesta de ALTAMIRA PROPIEDADES S.L. y CUMBRE VISION S.L., titulares de los solares objeto de la modificación y encargadas de la futura promoción de los mismos, con proyectos de un nuevo establecimiento hotelero con un mayor número de plazas disponibles y nuevas viviendas unifamiliares aisladas.



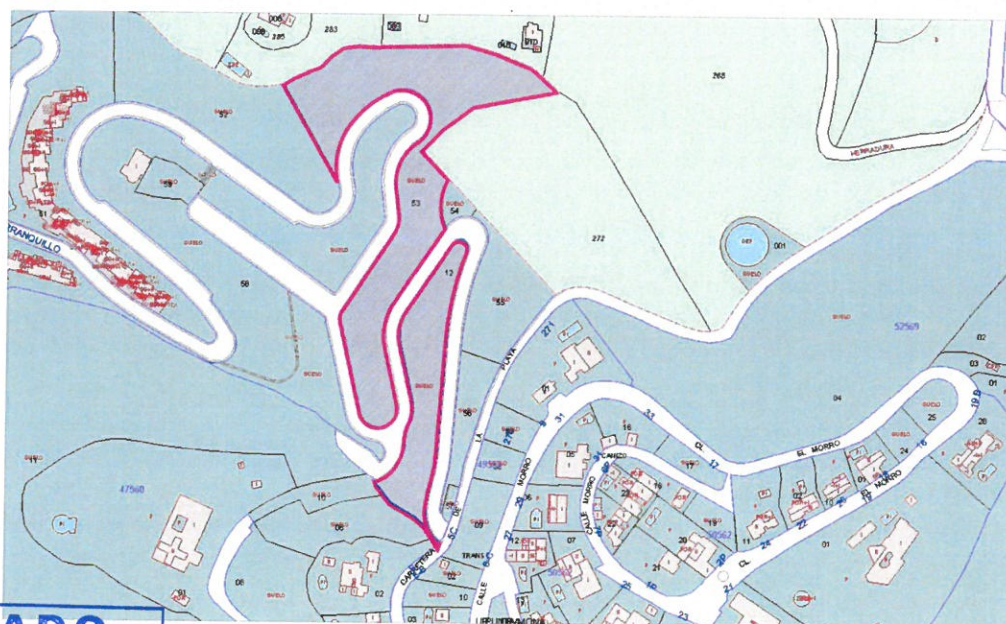
2. MEMORIA DESCRIPTIVA.

2.1. AMBITO DE ACTUACIÓN.

Los terrenos objeto de la presente Modificación, tal como se refleja en el plano de emplazamiento (Plano nº 1 de situación general), se localizan al este del casco urbano de LA HERRADURA, Almuñécar, la Norte del paraje denominado “Punta de la Mona”. El acceso al sector de suelo del Plan Parcial “Las Maravillas” se produce desde la calle “Carretera de la Playa”, mientras que la vía rodada que transcurre en su interior es la denominada calle “Barranquillo” de servicio a las parcelas R1 y H1, cuyas condiciones urbanísticas son las modificadas con este documento.

Las parcelas afectadas por esta Modificación Puntual son concretamente:

- . Parcela de uso residencial R1: 8.304,33 m²
Referencia Catastral 4355153VF3645E0000XE
- . Parcela de uso hotelero H1: 3.033,43 m².
Referencia Catastral 4756012VF3645F0001UD



Plano catastral de las fincas afectadas por la Modificación



2.2. PRINCIPALES AFECCIONES.

2.2.1. TERRITORIALES.

En este apartado se trata de comprobar la coherencia entre lo establecido en los objetivos del PGOU y los objetivos de los diferentes planes interrelacionados. Se pretende por tanto, hacer una relación de todos aquellos planes supramunicipales para conocer a qué nivel y con qué grado de implicación el PGOU puede incidir sobre ellos.

Como marco general de la planificación territorial en Andalucía, el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, es un instrumento de planificación y ordenación integral que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz, constituyendo el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones que influyan en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general.

De igual modo, se deben incluir en el ámbito de actuación de esta modificación el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada (POTCTG), la Estrategia de Paisaje de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, la Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible y la Estrategia Andaluza del Cambio Climático.

Aunque la modificación propuesta no se trata de un Plan ni una Actuación Singular con Incidencia en la Ordenación del Territorio, no deja de ser, aunque modesta, una actuación de planificación urbana, destinada a proveer de servicios y equipamientos a la población, con lo que tendrá alguna afección sobre los objetivos generales, los criterios y las determinaciones que plantea el POTA y la estructura del territorio del resto de Andalucía para, en su caso, establecer las medidas que deban adoptarse para su correcta ejecución.

La modificación prevista, pretende cambiar la edificabilidad de una parcela destinada a uso hotelera con una parcela de uso residencial, con lo que se mejoraría la situación urbanística del sector, con más unidades de alojamiento y menos viviendas. Todo ello, con el fin de conseguir la plena cohesión e integración en la Comunidad Autónoma Andaluza, su desarrollo equilibrado y, en definitiva, la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida de sus habitantes, algo que establece el POTA en sus objetivos.



Incidencia urbanístico- territorial.

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza establece como determinación a incluirse en el planeamiento urbanístico general la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

Cabe pues afirmar que con esta innovación no se incrementa la delimitación de los actuales terrenos del Plan Parcial, ni supone una modificación en el sistema de circulación ya aprobado, puesto que no existirá aumento significativo del tráfico rodado en sus vías de acceso, circundantes y/o interiores (ya adaptadas para el mismo con la urbanización ejecutada en la actualidad).

Tampoco supone la modificación una nueva demanda de equipamientos, infraestructuras o servicios municipales, ya que las actuales infraestructuras satisfacen plenamente las futuras edificaciones a construir.

Por último el presente documento no implica un aumento en la edificabilidad o aprovechamiento particular de la parcela, ni general de la localidad, ya que sólo se permitirá el traspaso de edificabilidad de uso residencial al hotelero final, así como la redistribución de la edificabilidad dentro de la parcela residencial.

En el sentido expresado hay que señalar que esta Modificación tendrá una incidencia territorial nula y a nivel urbanístico supondrá simplemente ajustar, de manera puntual y a una escala estrictamente local, el reparto de edificabilidad en las parcelas R1 y H1.

A pesar de lo expresado anteriormente, y a efectos de justificar la incidencia territorial de la innovación, a continuación pasan a justificarse puntualmente cada una de las determinaciones del POTA:

1. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

Conforme a las determinaciones del POTA que establecen una serie de prescripciones, contenidas en la Norma 43 y ss., se analizan:



- Modelo territorial y urbano

Dado el objeto de la propuesta, y la nula modificación de su delimitación actual, no es pertinente el análisis sobre su implantación; en tanto que la misma ya fue debidamente justificada con la aprobación del Plan Parcial inicial y con su modificación posterior.

- Justificación de los crecimientos propuestos

En relación con lo anterior, por el objeto de la Modificación, al tratarse de una redistribución de edificabilidad dentro las parcelas que conforman el Plan Parcial, sin aumentar en ningún caso la misma, no es pertinente el análisis sobre la extensión del crecimiento previsto, puesto que ya estaba desarrollado y aprobado por el Plan Parcial.

En cualquier caso, el aumento de las plazas hoteleras supone una disminución directa de las plazas residenciales, por lo que la modificación no afecta en modo alguno al crecimiento poblacional ya aprobado.

2. SISTEMAS DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

La propuesta del Plan Parcial “Las Maravillas” y su posterior urbanización desarrolló por completo el sistema viario de este área, así como su conexión con la vía principal de la zona, la carretera de la Playa.

El proyecto de urbanización de dichas obras, ya ejecutadas, mejoró sustancialmente el acceso existente anterior, adecuándolo a unas mejores condiciones de diseño, en concreto para posibilitar el acceso del tráfico a la zona.

La modificación puntual actual no supone menoscabo alguno al sistema de comunicaciones ya en funcionamiento.

3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Por el objeto de la Innovación, una modificación puntual del Plan Parcial “Las Maravillas” aprobado definitivamente con anterioridad, así como el contenido de la misma, centrado en la redistribución de la edificabilidad entre las dos parcelas, con aumento de la edificabilidad para el uso hotelero y la disminución para el uso residencial, no se precisa disponer espacios libres añadidos a los ya previstos por el Plan Parcial original, tanto del tipo de Sistema General (SGEL) como Local (SLEL).



4. ORDENACIÓN DE USOS PRODUCTIVOS DE BASE URBANA

Por el objeto de la propuesta, no es precisa la justificación de este apartado.

5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

La Urbanización del sector de suelo del Plan parcial “Las Maravillas” ha desarrollado por completo las infraestructuras y servicios públicos de la zona, habiendo sido los mismos entregados a la administración local.

Por tanto, en la actualidad se dispone de los diferentes servicios de infraestructura precisos, con capacidad suficiente y que ya han sido implantados con las extensiones precisas desde las redes públicas disponibles.

6. PROTECCIÓN DEL TERRITORIO, PATRIMONIO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES

Los terrenos objeto de la presente innovación no están afectados por protección de ningún tipo o grado, ya sea de carácter medioambiental, patrimonial, histórico, etc.

Por último, el desarrollo de la modificación, la mayor viabilidad de implantación del establecimiento hotelero y la redistribución de la edificabilidad en la parcela residencial favorecen la conservación de mayores zonas inalteradas dentro de dicha parcela, salvaguardando en lo posible los valores medioambientales de Flora y Fauna de esa zona

Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 141/2015, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía. A él deberá adaptarse el plan de ordenación del territorio de ámbito subregional, los planes con incidencia en la ordenación del territorio, así como el planeamiento urbanístico del municipio de Almuñécar. Este Plan tiene por finalidad establecer objetivos, criterios y determinaciones para la protección, conservación y puesta en valor de las zonas costeras de Andalucía, e incluye al menos los primeros 500 m de la Zona de Influencia del Litoral. En nuestro caso se encuentra a mayor distancia.

Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada, aprobado a través del Decreto 369/2011, de 20 de diciembre (BOJA nº21 del 01 de febrero de 2012), que establece la prevalencia de la legislación sectorial en los terrenos del corredor litoral incluidos en Espacios



Naturales Protegidos.

El Plan pretende, en definitiva, contribuir a una mayor integración funcional del turismo interior y costero, de manera que el ámbito constituya un espacio turístico único y diverso; y, además, promueve la mejora de la oferta de establecimientos hoteleros de mediano y pequeño tamaño y de las dotaciones ligadas al turismo de naturaleza y cultural, de manera que se desarrolle un turismo de servicios y se propicien el mantenimiento y puesta en valor del paisaje y los elementos naturales y territoriales que identifican y especializan este territorio

2.2.2. AMBIENTALES.

De la presente modificación y de su desarrollo posterior, se desprende la aparición de algunos efectos ambientales previsibles:

Alteración del microclima local.

Los efectos de la Innovación sobre el clima a escala regional son irrelevantes. Sin embargo a escala local, el aumento de la superficie construida puede introducir variaciones en las variaciones microclimáticas, tales como un aumento de la temperatura (efecto isla de calor) o la disminución de la humedad o la velocidad del viento

Modificación de la topografía natural.

Durante las obras de urbanización del área se van a producir movimientos de tierra que van a tener como consecuencia la modificación de la topografía natural del terreno.

Los movimientos de tierra no tendrán gran magnitud, por lo que el impacto que se prevé es **MODERADO**

Destrucción y compactación de suelos.

Este impacto se produce en los suelos que van a ser ocupados directamente por las edificaciones y viales y que, en consecuencia, suelen removerse durante el periodo de obras. Se trata de suelos que quedan inutilizados para cualquier otro uso, de forma irreversible.

Por otro lado, el suelo se compactará por los depósitos de materiales, instalaciones temporales y el



tránsito de maquinaria pesada por la zona.

En general la aptitud de los suelos de la zona para el uso agrícola se considera mala con limitaciones tanto en cuanto a cultivos como a técnicas. En todo caso, la destrucción y compactación de suelos es una afección fácilmente corregible.

Por todo ello se juzga una magnitud muy baja con lo que el impacto resulta **COMPATIBLE**.

Afección a la vegetación existente.

Durante las obras de urbanización de la unidad se eliminará parte de la vegetación que actualmente lo coloniza para ocupar el espacio con edificaciones.

Existen algunos ejemplares de árboles (pinos) en la parcela correspondiente al uso residencial que serán afectados por la modificación.

La magnitud del impacto se juzga como medio- baja, por lo que se considera como **COMPATIBLE**.

Afección a la fauna del entorno.

La urbanización propuesta puede tener cierta incidencia en la fauna local. Y es que, durante las obras, los ruidos, la actividad, la presencia de personas y la maquinaria ocasionará molestias a las especies faunísticas del entorno, así como la actividad asociada a la edificación, una vez ejecutados los desarrollos.

Según la información disponible, la zona de estudio, no constituye un área relevante para la conservación de ninguna de las especies faunísticas que habitan en el entorno. Además de considerar que los hábitats y biotopos presentes en la unidad se extienden ampliamente por el territorio municipal se debe tener en cuenta que la zona se encuentra aneja a urbanizaciones e infraestructuras, por lo que no resulta apetecible para muchas de las especies que habitan en el entorno. Por ello, la magnitud del impacto se juzga como Muy Baja, resultando un impacto **COMPATIBLE**.



Incremento de los consumos de agua. Riesgo de sobre explotación acuíferos.

El incremento del consumo por las obras se considera, relativamente, poco significativo para el conjunto. En cambio, como consecuencia de la ejecución de los usos contemplados en la Innovación no se va a producir un aumento en la demanda de agua a escala global en el municipio. Las nuevas demandas por las necesidades hídricas serán mínimas, al ser una zona de servicios que no está ocupada todo el día, dando lugar a un impacto MODERADO.

Incremento de emisiones atmosféricas.

En un principio, al plantear con la innovación, no cambiar los usos o la clasificación del suelo urbano, se estima que no hay un aumento del tráfico de vehículo para acceder a esta zona. Permanece igual.

Actualmente, se estima para esta zona una IMD de 100 vehículos/día con un porcentaje de pesados del 1 %. No se incrementaría el tráfico, dado que no se mejora el acceso a esta zona, ni habría una mayor actividad económica. Por eso se considera un tránsito bajo por lo que el efecto de esta acción puede considerarse prácticamente despreciable.

Uno de los efectos ambientales asociado a la innovación es el aumento de la emisión de gases y partículas diversas a la atmósfera. Este fenómeno se producirá - Durante las obras de construcción y urbanización de la zona (movimientos de tierra y circulación de maquinaria), aumentarán las emisiones de material particulado y gases en la zona. Este tipo de emisiones atmosféricas tienen carácter temporal y, en general, no resultan peligrosas siendo su impacto local y limitado. Desde el punto de vista de los niveles de inmisión suelen presentar cierta importancia las partículas en suspensión. En todo caso, para éstas y para el resto de contaminantes resulta difícil prever los niveles de inmisión y las características de difusión de los mismos en cada punto.

La generación de polvo y partículas está directamente relacionada con la humedad del terreno, aumentando al disminuir esta. Por este motivo, en la zona de estudio, el periodo comprendido entre julio y agosto se considera el más sensible, dado que las precipitaciones son más escasas. En todo caso, tanto la contaminación por emisión de gases contaminantes de la maquinaria de obra, como la emisión de polvo en las operaciones de movimientos de tierras y tránsito de maquinaria, se considera poco significativas. La aplicación de unas sencillas medidas puede corregir esta afección.

Durante la fase de funcionamiento de las actividades y usos contemplados en la Innovación. El incremento del tráfico rodado y de los procesos de combustión no industrial, constituyen las principales fuentes de emisión.

La magnitud de este tipo de impacto se considera Media- Baja, resultando un impacto MODERADO.

Incremento de las emisiones acústicas.

El actual confort sonoro va a verse modificado dado que se aumentarán las fuentes productoras de contaminación acústica en dos fases fundamentales del desarrollo del ámbito de la Innovación:

- Durante las obras de urbanización. Se producirá un incremento en los niveles sonoros – esencialmente- diurnos- durante la fase de construcción como consecuencia del desplazamiento y trabajos de la maquinaria pesada. Se trata de un impacto de fuerte intensidad, pero de carácter temporal, limitado a la duración de la construcción. Los ruidos producidos por la maquinaria, se deben a distintas causas: funcionamiento de los motores – que en maquinaria pesada producen niveles muy elevados de emisión-; rozamiento con el terreno; ruidos derivados de la carga de tierras; ruidos derivados del transporte de tierras. En todo caso, conviene señalar que existe una serie de normas (RD 212/2002, de 22 de febrero y normas posteriores) que regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Durante el funcionamiento: no se producirá un incremento en los niveles sonoros, esencialmente los diurnos, dado que no se mejoran los accesos y vías de la modificación, permaneciendo como están actualmente.

Una vez consideradas las fuentes de ruido y los usos del suelo propuestos en la Innovación, se prevé una magnitud Baja, con un impacto ambiental MODERADO.

Incremento de la contaminación lumínica.

La contaminación lumínica es el brillo o resplandor de luz en el cielo nocturno producido por la reflexión y difusión de luz artificial en los gases y en las partículas del aire por el uso de luminarias inadecuadas y/o excesos de iluminación. El mal apantallamiento de la iluminación de exteriores



envía la luz de forma directa hacia el cielo en vez de ser utilizada para iluminar el suelo, lo que conlleva consecuencias negativas tales como:

- Incremento del gasto y costo energético. Aumento indirecto en el consumo de combustibles y emisiones.
- Se altera el medio ambiente nocturno lo que tiene efectos medioambientales sobre la vida de los animales: deslumbramiento y desorientación en aves, alteración de costumbres y hábitos nocturnos de especies como murciélagos, insectos, anfibios, etc. Se puede romper el equilibrio poblacional de especies (algunas son ciegas a ciertas longitudes de onda y otras no, con lo que las depredadoras pueden prosperar, mientras se extinguen las depredadas).
- Molestias visuales causadas por la iluminación “agresiva” de las fuentes de luz. La visibilidad se torna escasa y empeora en la medida que la intensidad de la fuente aumenta, incrementando así el deslumbramiento de conductores de vehículos y las molestias a la población residente.
- La emisión indiscriminada de luz hacia el cielo y su dispersión en la atmósfera supone la destrucción del paisaje nocturno al ocasionar la desaparición progresiva de los astros. Este riesgo se encuentra asociado, de forma temporal, a la iluminación de las obras y, posteriormente, con carácter permanente a la iluminación nocturna de la zona.

Al tratarse de una zona que actualmente cuenta con alumbrado exterior por lo que se valora una magnitud de impacto Baja- Muy Baja con un impacto COMPATIBLE..

Riesgo de contaminación de las aguas por vertidos.

El riesgo de contaminación de las aguas se concreta en dos momentos del desarrollo del ámbito de la Innovación:

- Durante las obras de construcción/urbanización del ámbito de la infraestructura. En las labores habituales de obra se producen movimientos de tierras que dejan los suelos y las rocas al descubierto. Estos suelos y los desmontes y terraplenes de las obras antes de ser revegetados, tienen en su superficie partículas y acarreo que son fácilmente arrastrados por el viento, y sobre todo por el agua de lluvia, hacia los barrancos, aumentando la turbidez y la acumulación de sedimentos inorgánicos en el lecho fluvial. Por otra parte durante las obras pueden producirse vertidos accidentales, debidos a la utilización de la maquinaria



pesada, y en concreto por el cambio de aceite del motor, el reportaje del carburante o por algún accidente que pudiera suceder. Las sustancias vertidas en estos casos son de difícil descomposición y pueden llegar a las aguas superficiales y subterráneas, en zonas porosas, produciendo una pérdida de calidad de las mismas. Este es un impacto temporal de fácil prevención si se adoptan unas pocas medidas para garantizar la adecuada gestión de los residuos que se produzcan durante las obras de construcción.

- Durante el funcionamiento de las edificaciones previstas. El riesgo de contaminación tiene que ver, básicamente, con los nuevos volúmenes de aguas residuales que generarán los desarrollos previstos. Si la gestión de los residuos y el tratamiento de las aguas residuales y pluviales no se hace de forma adecuada existe el riesgo de que se provoquen episodios de contaminación en las aguas superficiales o subterráneas.

Dada la inexistencia de cursos de agua superficiales en la zona a innovar, la magnitud del impacto es Baja, y su valoración es MODERADO

Riesgo de contaminación del suelo.

La contaminación del suelo se puede producir fundamentalmente por dos causas:

- Por vertidos accidentales durante la fase de construcción.
- Debido a una gestión inadecuada de los residuos generados, tanto en la fase de construcción, como en la de funcionamiento, pudiendo acarrear en este caso graves consecuencias ambientales.

En ninguno de los casos la modificación propuesta provocará una contaminación del suelo o un incremento del riesgo de contaminación.

2.2.3. SECTORIALES.

En la aprobación del Plan Parcial “Las Maravillas” en 2004 y su posterior modificación del año 2009, así como en la aprobación del Proyecto de urbanización de 2013, se tuvieron en cuenta todas las afecciones sectoriales en temas de carreteras, aguas, vertidos y saneamiento, electricidad, etc., algo que con la presente modificación no has sufrido alteración alguna



2.3. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.

La finalidad de la citada Modificación es aumentar la edificabilidad de la parcela Hotelera denominada H1 dentro del sector de suelo del Plan Parcial “Las Maravillas”, en la localidad de Almuñécar, para poder materializar un establecimiento hotelero en dicha parcela que cumpla sobradamente con los parámetros exigidos por la normativa vigente de aplicación a los mismos.

2.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Para proceder a aumentar la edificabilidad en la citada parcela hotelera H1 sin aumentar la edificabilidad global del Plan Parcial “Las Maravillas”, se procede a disminuir la misma cantidad de metros cuadrados edificables de techo en la parcela residencial R1, propiedad también de la peticionaria de la presente modificación, Altamira Propiedades S.L.

Se pretende redistribuir, por tanto, la edificabilidad entre estas dos parcelas, sin aumentar en ningún caso la global actual de este sector de suelo, de manera que la implantación de un establecimiento hotelero en la parcela H1 tenga una viabilidad superior a la actual.

Como consecuencia de este trasvase de edificabilidad hacia suelo hotelero, la parcela residencial R1 quedará con una edificabilidad inferior a la actual, por lo que se propone a su vez redistribuir la misma entre distintas zonas dentro la parcela, de manera que pueda materializarse con facilidad una tipología de unifamiliar aislada en dicha parcela residencial en lugar de la adosada establecida actualmente.

La presente iniciativa tiene como fin solventar un defecto de edificabilidad en la parcela de Suelo Hotelero, denominada H1, del Plan Parcial “Las Maravillas” de Almuñécar, dotándola de un mayor número de m² de techo edificables, que a su vez serán sustraídos de la parcela residencial R1 de dicho Plan Parcial.

2.5. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

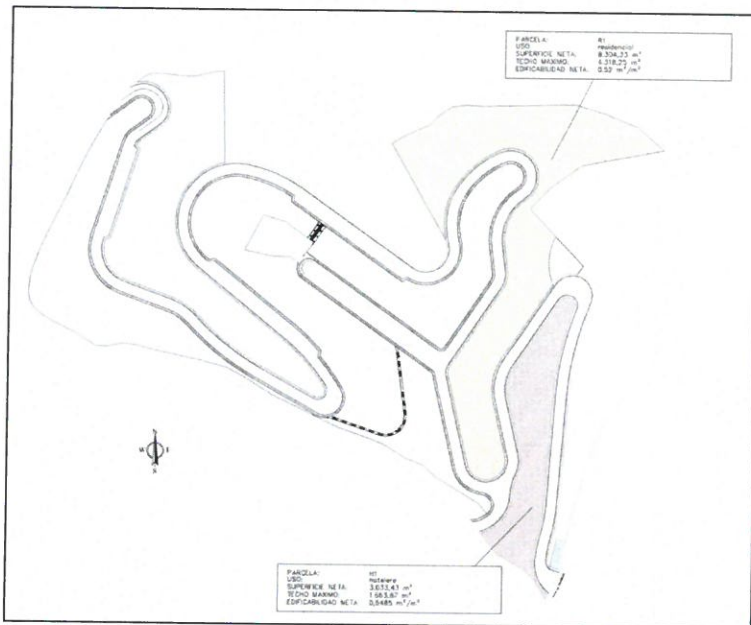
Según se establece en la Ley 21/ 2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la toma de decisiones requiere del planteamiento de diferentes alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación.

En relación a la valoración de las distintas alternativas a la hora de abordar la modificación del PGOU, debemos señalar que por cuanto la actuación viene demandada de una necesidad concreta de solventar desajustes del PGOU en el ámbito donde estos se producen, no cabe barajar distintas ubicaciones para la modificación propuesta; debe esta acometerse en el ámbito del citado desajuste.

Dicho esto, debemos valorar las alternativas a la actuación que provendría de no abordarla o de acometerla de un modo más ambicioso.

ALTERNATIVA 0.

De no tramitarse la modificación propuesta, las deficiencias puestas de manifiesto en el borrador urbanístico del documento, seguirían sin resolverse. La presente iniciativa tiene como fin solventar un defecto de edificabilidad en la



parcela de Suelo Hotelero, denominada H1, del Plan Parcial “Las Maravillas” de Almuñécar, dotándola de un mayor número de m² de techo edificables, que a su vez serán sustraídos de la parcela residencial R1 de dicho Plan Parcial.

Esta deficiencia imposibilita desarrollar un proyecto turístico de interés y viable económicamente al poseer una mayor dotación de plazas. Además, las viviendas previstas en el PP actual, son unifamiliares adosadas que implica un mayor deterioro medioambiental de la zona con un menor movimiento de tierras.

ALTERNATIVA 1:

La Modificación planteada se sitúa dentro de la voluntad de las administraciones intervinientes (Excmo. Ayuntamiento de ALMUÑECAR) de mejorar la situación urbanística de este sector de suelo y facilitar la implantación de establecimientos hoteleros.

El nuevo hotel estará destinado a ofrecer servicios públicos de alta calidad que se entienden totalmente necesarios para el desarrollo social y económico del entorno cercano, de la localidad y de su población. Es evidente el beneficio para municipios y ciudadanos que una esta instalación de este tipo supone y que justifica su idoneidad.

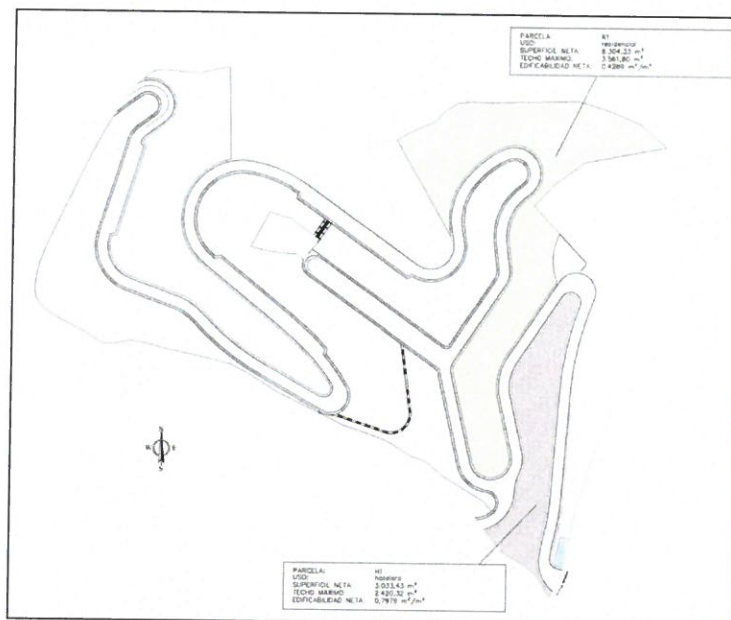
**APROBADO
DEFINITIVAMENTE**

AP 28 ABR 2022

ARQ2
ARQUITECTURA

17

ANTONIO RODRIGUEZ RUFINO – ARQUITECTO
Ronda de la Misericordia, 7, 23.008 – JAÉN – 953 221583
Nicolás Redondo, 1, 2ªA, 18.680 – SALOBREÑA – 958 612899

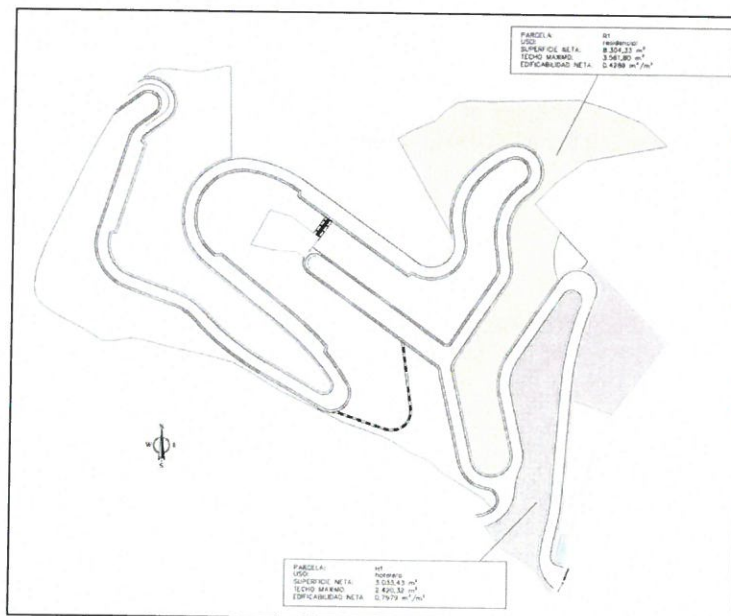


De igual modo, con la redistribución de la edificabilidad en la parcela residencial se facilita la implantación de viviendas unifamiliares aisladas en la zona de la parcela más favorable para ello, aplicando a su vez una menor edificabilidad en las zonas más escarpadas, que requerirían de un mayor movimiento de tierras y una mayor afección al paraje. De este modo, se minoran los

efectos en el área, preservándose en lo posible en estas zonas adyacentes a los barrancos al norte, la flora y fauna existente, al limitar la edificabilidad al 10%.

ALTERNATIVA 2:

De igual forma manera, se podría plantear una actuación más ambiciosa que pretendiese ampliar este Plan Parcial. Dado que la edificabilidad de la parcela de uso hotelero es escasa se podría



pensar en ampliarla incorporando nuevos terrenos y ampliando esta parcela hotelera. Pero esta actuación, a nuestro juicio, carecería de justificación porque implicaría la ubicación dentro del sector del Plan Parcial de terrenos que no constan, hoy por hoy, con las condiciones que la LOUA marca como propias de ese suelo en su art. 45.

APROBADO
DEFINITIVAMENTE

AP 28 ABR 2022

ARQUITECTURA

2.6. CRITERIOS DE SELECCIÓN.

La diferencia entre unas y otras alternativas tiene su fundamento principal en la afección ambiental de cada una de ellas. No todos los aspectos ambientales son afectados de forma significativa por las alternativas seleccionadas, por lo que para simplificar el análisis, realizaremos un **estudio preliminar** de afecciones:

		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Biodiversidad		1	1	1
Población		3	4	4
Salud humana	Residuos	2	2	3
	Abastecimiento	1	1	2
	Saneamiento	1	1	2
	Electromagnetismo	1	1	1
	Ruido	2	2	2
	Riesgos naturales	0	0	0
Fauna		2	2	2
Flora		2	2	2
Tierra		2	2	3
Agua		1	1	1
Aire		0	0	0
Factores climáticos		0	0	0
Cambio climático	Movilidad sostenible	1	1	1
	Edif. Energ. eficientes	2	2	2
Bienes materiales		0	0	0
Patrimonio cultural		0	0	0
Paisaje		0	0	0
TOTAL		23	22	24

La tabla anterior nos informa de aquellos aspectos afectados por las distintas alternativas que son, prácticamente los mismos en las tres.

Para valorar la magnitud de la afección de cada una de las alternativas al objeto de saber si existen diferencias sustanciales que establezcan la conveniencia de seleccionar una u otra alternativa, se ha puntuado de 0 a 5 cada una de las afecciones.

**APROBADO
DEFINITIVAMENTE**
 AP 28 ABR 2022

ARQ2
 ARQUITECTURA

Además de esa valoración, se exponen las diferencias entre las distintas alternativas que hacen que la magnitud de los impactos sea diferente:

- **Afecciones a la población:** las alternativas 1- 2, que supone una mayor ocupación de espacio tendría afección a más cantidad de personas.
- **Salud humana: Residuos- Abastecimiento- Saneamiento:** la alternativa 2 es la que supone un mayor impacto de estas afecciones, debido a la mayor ocupación de suelo y por tanto el aumento de las necesidades de estos servicios.
- **Tierra:** La ocupación del suelo, conlleva una pérdida de la capacidad productiva del mismo, casi imposible de recuperar, por lo que al pretender la modificación de mayor superficie de suelo, la afección al mismo y la posible alteración de la capa edáfica es mayor en la alternativa 2.

Una vez definidas las alternativas de trabajo, se procederá a valorar la coherencia de cada una de las seleccionadas, con los objetivos ambientales planteados desde el planeamiento. La valoración se realiza del 0 al 5, siendo el 5 el mayor grado de cumplimiento.

OBJETIVOS AMBIENTALES	ALT 0	ALT 1	ALT 2
Garantizar que elementos del medio físico o biótico y cultural más significativos, puedan permanecer en el territorio de manera compatible con la transformación urbana del espacio.	2	5	4
Mantener los procesos ecológicos esenciales.	3	5	4
Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero y forestal y armonizando su conservación con los usos de ocio, residencia y turismo.	2	3	1
Detener y revertir los procesos perturbadores del medio natural tales como procesos erosivos, proliferación de impactos ambientales, etc.	0	0	0
Contribuir al uso y distribución racionales de los recursos hidrológicos propiciando el ahorro en su empleo, el control de efluentes y la protección de su calidad.	5	5	5
Disminuir, durante la fase de construcción, las afecciones a la población y las especies y comunidades que habitan en el ámbito o en su entorno más inmediato.	0	3	3
Minimizar el volumen de residuos (inertes principalmente) durante la fase de construcción y garantizar su correcto traslado a vertedero autorizado, y evitar cualquier tipo de contaminación (suelos, agua, atmósfera, etc.).	0	3	3
Garantizar que los elementos de la urbanización y de la edificación se encuentran perfectamente integrados en el entorno, disminuyendo así los impactos paisajísticos.	3	4	4

**APROBADO
DEFINITIVAMENTE**
 AP 28 ABR 2022

ARQ2
 ARQUITECTURA

20

ANTONIO RODRIGUEZ RUFINO – ARQUITECTO
 Ronda de la Misericordia, 7, 23.008 – JAEN – 953 221583
 Nicolás Redondo, 1, 2ªA, 18.680 – SALOBREÑA – 958 612899

Proponer medidas de ordenación y correctoras para disminuir el consumo de recursos naturales, tanto durante la fase de construcción como de funcionamiento (agua, suelo, energía, etc.).	3	5	5
Optimizar el diseño de infraestructuras y edificaciones con el fin de lograr un mejor aprovechamiento de la energía.	3	5	5
TOTAL	21	38	34

Tras la descripción de las alternativas consideradas y su evaluación, concluimos que la Alternativa 2, es la que presenta más afecciones ambientales y una peor coherencia con los objetivos ambientales, comparativamente con la Alternativa 1. Las Alternativas 0 y 1, presentan un alto grado de coherencia con los objetivos del PGOU y escasa afección a los factores ambientales, siendo ligeramente más favorable la Alternativa 1, debido a la imposibilidad de mantener el estado actual.

La **Alternativa 0**, es decir la no modificación del planeamiento general en el ámbito de referencia es de difícil viabilidad, puesto que supondría dejar un desajuste del PGOU de forma permanente, perjudicando de forma notable al propietario e hipotecando una zona destinada a uso hotelero por la necesidad de más edificabilidad. Por estas razones, se considera esta Alternativa 0, inviable urbanística, territorial y ambientalmente.

La alternativa seleccionada es la que llamamos **Alternativa 1**, debido a varias razones ya que consideramos que es la que mejor se adapta, tanto a los objetivos ambientales y urbanísticos propuestos, como a las circunstancias reales existentes y que solventa las deficiencias urbanísticas puestas de relieve: se permitiría la dotación de una instalación turística de mayor dimensión que fuese viable y se disminuye la presión humana al reducir el techo residencial de la zona.

La **Alternativa 2**, propone una ampliación del espacio a modificar que podría generar conflictos urbanísticos futuros, porque implicaría la reclasificación de terreno actualmente como un urbanizable como suelo urbano, incorporándolo al presente Plan Parcial, terrenos que no constan, hoy por hoy, con las condiciones que la LOUA marca como propias de ese suelo en su art. 45.

Ambientalmente, dado el escaso valor ambiental de la zona, bastante degradado y antropizados, no presenta ninguna de las Alternativas grandes ventajas sobre otra, por lo que la elección de la **Alternativa 1**, ambientalmente es adecuada y técnicamente solventa los problemas urbanísticos observados, sin crear otros problemas de mayor entidad.



2.7. PROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA.

La presente modificación no altera en modo alguno la clasificación y calificación del suelo general del Plan Parcial ni de sus parcelas interiores. Como se ha expresado con anterioridad, el presente documento mantiene la clasificación de la zona como suelo urbano consolidado y los usos establecidos para sus parcela interiores.

Conforme a todo lo expresado con anterioridad, la presente Modificación pretende mejorar la situación urbanística del sector de suelo descrito, facilitando la implantación de un establecimiento hotelero con mayor número de unidades de alojamiento en la parcela H1 y disminuyendo proporcionalmente el número de viviendas en la parcela residencial R1.

Para ello, la modificación se ciñe exclusivamente a dos actuaciones:

- Traspaso de 756,45 m² de techo edificable desde la parcela residencial R1 hacia la parcela hotelera H1.
- La redistribución de la edificabilidad resultante en la parcela residencial R1, organizándola en hasta 3 zonas o sub-parcelas con distinto coeficiente de edificabilidad, pero sin aumentar en ningún caso el techo máximo remanente para esta parcela R1.



Por tanto, de la **situación actual** en las parcelas:

Parcela R1

Uso: Residencial

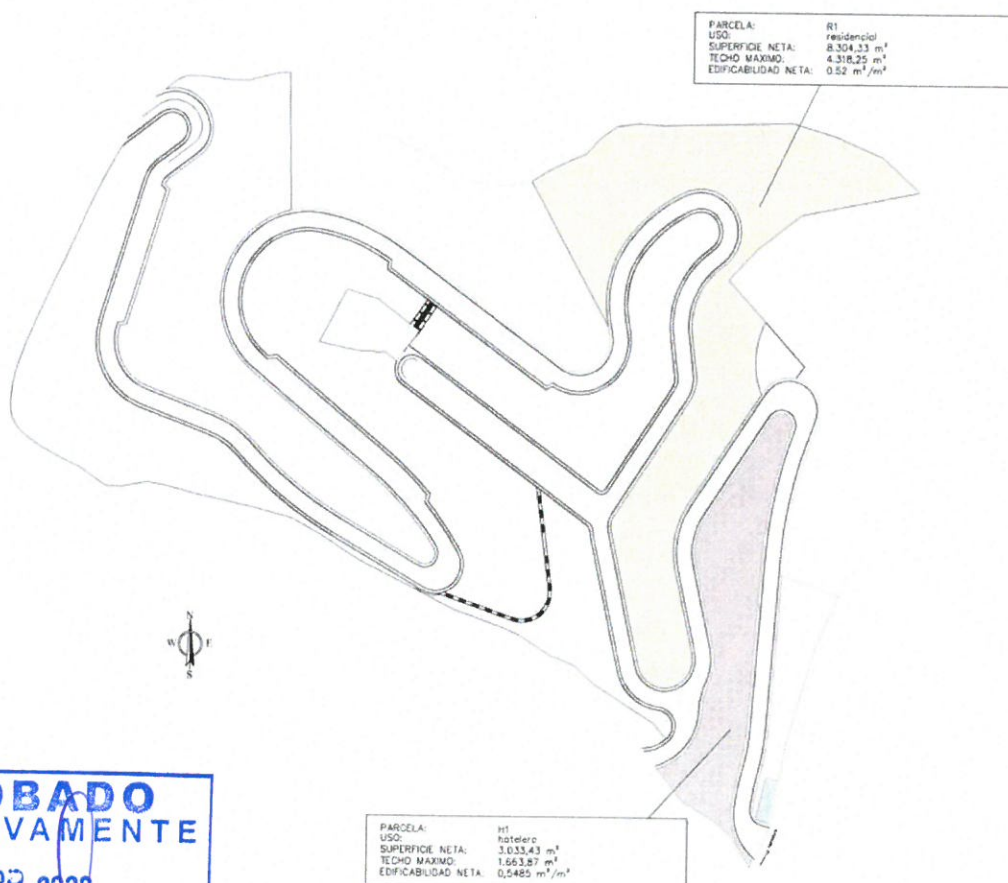
- Superficie neta: 8.304,33 m²
- Techo máximo: 4.318,25 m²
- Edificabilidad neta: 0,52 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela H1

Uso: Hotelero

- Superficie neta: 3.033,43 m²
- Techo máximo: 1.663,87 m²
- Edificabilidad neta: 0,5485 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE)

TOTAL DE TECHO MAXIMO EDIFICABLE ENTRE AMBAS: 5.982,12 m²



APROBADO
DEFINITIVAMENTE
AP 28 ABR 2022

Pasaremos con la aprobación de esta Modificación a:

Parcela R1

Uso: Residencial

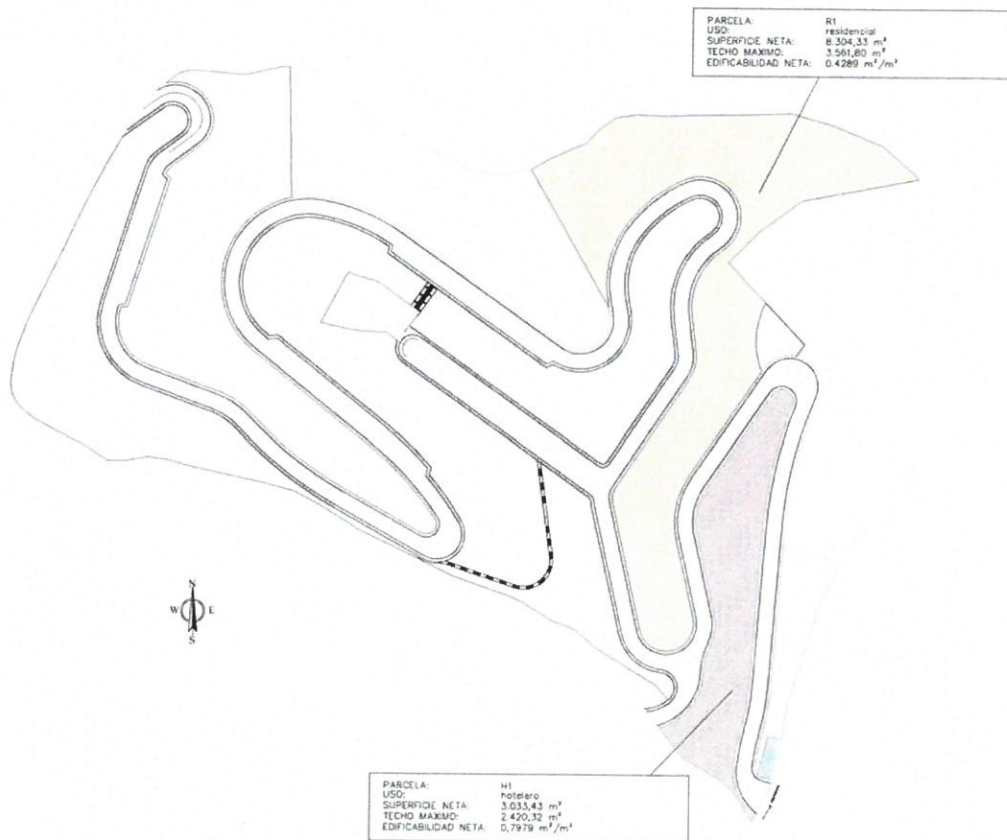
- Superficie neta: 8.304,33 m²
- Techo máximo: 3.564,80 m²
- Edificabilidad neta: 0,4289 m²/m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela H1

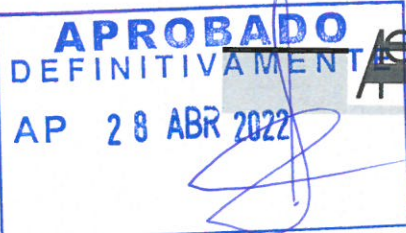
Uso: Hotelero

- Superficie neta: 3.033,43 m²
- Techo máximo: 2.420,32 m²
- Edificabilidad neta: 0,7979 m²/m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE)

TOTAL DE TECHO MAXIMO EDIFICABLE ENTRE AMBAS: 5.982,12 m²



Se puede comprobar que no existe modificación alguna en el techo máximo edificable global entre ambas parcelas.



Por último, la redistribución del techo edificable remanente dentro de la parcela residencial R1 tiene como consecuencia la aparición de tres zonas o sub-parcelas con distinto grado de edificabilidad:

Parcela R1-A

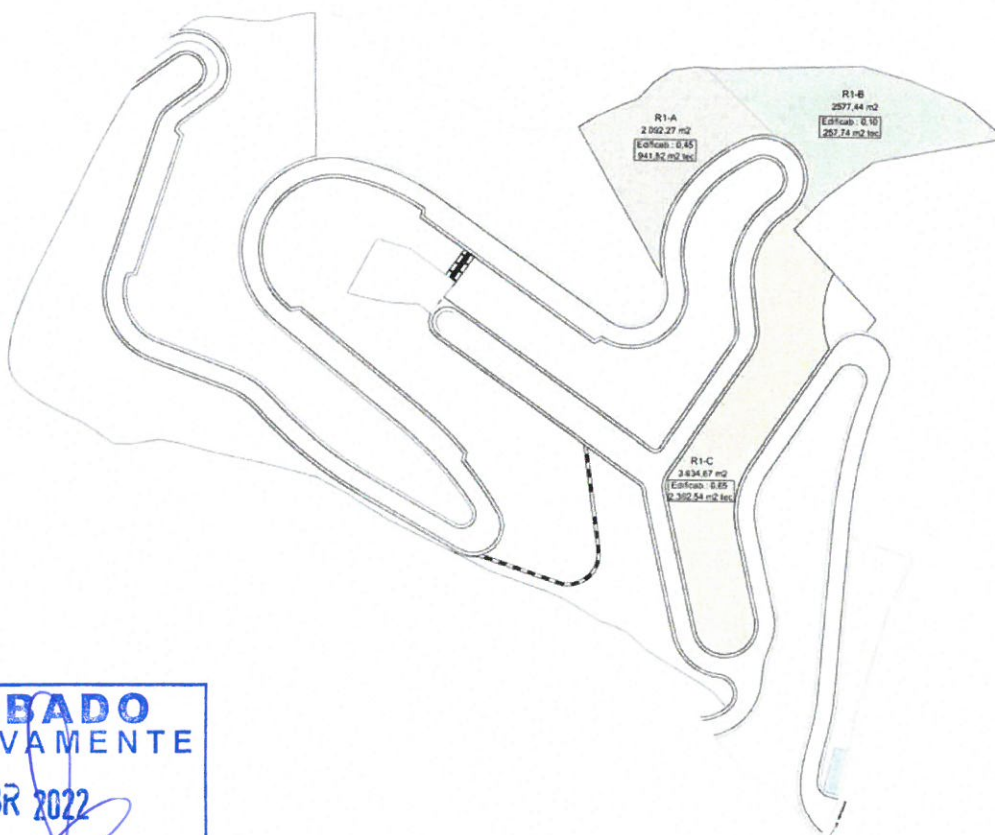
- Superficie neta: 3.634,67 m²
- Techo máximo: 941,52 m²
- Edificabilidad neta: 0,45 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela R1-B

- Superficie neta: 2.577,40 m²
- Techo máximo: 257,74 m²
- Edificabilidad neta: 0,10 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela R1-C

- Superficie neta: 3.634,67 m²
- Techo máximo: 2.362,54 m²
- Edificabilidad neta: 0,65 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)



APROBADO
DEFINITIVAMENTE
AP 28 ABR 2022

Por último, resaltar que la presente modificación no modifica las Ordenanzas de aplicación en cada una de las parcelas, manteniéndose en todo caso las actuales del Plan Parcial:

- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

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



Ordenanza de aplicación: Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE)

Edificabilidad	La intensidad máxima se fija para cada parcela en el correspondiente plano de usos y el cuadro resumen de características
Ocupación Máxima	30%
Parcela Mínima	Las grafadas en el plano de ordenación del Plan Parcial
Altura Máxima	TRES plantas y 10,00 metros medidos en cualquier punto del terreno
Áticos	Se admiten torreones de un máximo de 20 m2 construidos, pero no se pueden superar las condiciones de altura máxima en cada punto de TRES plantas
Normas de Composición	Libre de tipo pueblo mediterráneo, evitando la repetitividad de módulos todos iguales
Separación a Linderos	Las que se indican en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial. No se precisan otras ni a linderos ni a fondo ni a fachada. Las cocheras se pueden adosar a la alineación de la calle. Las alineaciones de la calle no llenen parqué consolidarse con cerramiento o valla de fábrica y es suficiente un simple cambio de pavimento.
Patios diámetro mínimo	3,00 metros
Usos permitidos	Hoteleros en cualquiera de sus variantes. No se admiten usos residenciales unifamiliares ni plurifamiliares.
Uso industrial	No se admite
Tipo de Edificación	Aislada o adosada sin limitación de longitud
Voladizos	No se especifica
Longitud y Fondo máximos	No se fijan
Aparcamientos	Un mínimo de una plaza por cada vivienda y/o por cada 100 metros cuadrados construidos, a ubicar dentro de la parcela
Tratamiento de Muros	En la ejecución de muros de contención, se prohíben longitudes continuas de más de 25 metros de largo y de un máximo de 3,00 metros de alzada. Para mayores longitudes y alturas habrán de realizarse escalonamientos a lo largo y a lo alto, con retranqueos no menores de 1,00 metros, los cuales serán empleados en el ajardinamiento con especies vegetales que ocultan, al menos parcialmente, las obras de fábrica. Siempre que sea posible, se revestirán con materiales pétreos rústicos o cualquier otro revestimiento continuo moldurado, no dejando visto el hormigón, ni aún si se tratase de encofrados a cara vista. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen se autorizarán soluciones diferentes que incluirán soluciones de adecuación al entorno

**APROBADO
DEFINITIVAMENTE**
 AP 28 ABR 2022

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Con el reparto de edificabilidad por parcelas y usos por parte del Plan Parcial “Las Maravillas”, parece evidente que la H1 de uso hotelero ha quedado con una edificabilidad neta por debajo de lo deseado para poder desarrollar un establecimiento turístico que pueda cubrir la demanda de plazas para esta zona de La Herradura.

Con el traspaso de edificabilidad desde la parcela residencial R1 hacia la hotelera H1 conseguimos ese objetivo, facilitar la ejecución de un establecimiento turístico viable, con un mayor número de unidades de alojamiento, así como reducir de manera equivalente el número de viviendas a desarrollar en la parcela residencial.

La presente Innovación pretende facilitar el desarrollo de la parcela hotelera H1 señalada, así como redistribuir la edificabilidad dentro de la parcela residencial R1, que, aparte de ver disminuida su edificabilidad neta total, requiere de una nueva reparcelación interior que permita la ejecución de viviendas unifamiliares aisladas de manera independiente.

Esta nueva zonificación de la parcela residencial permite también la redistribución entre esas nuevas zonas de la edificabilidad, permitiendo que en parcelas con una topografía complicada la edificabilidad sea menor y en las más fácilmente edificables sea mayor.

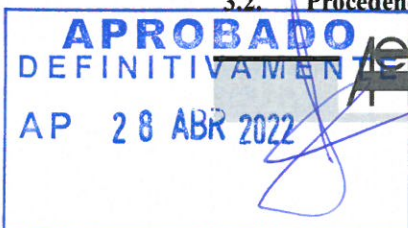
3.1. Utilidad pública o Interés general de su objeto.

La Modificación planteada se sitúa dentro de la voluntad de las administraciones intervinientes (Excmo. Ayuntamiento de ALMUÑECAR) de mejorar la situación urbanística de este sector de suelo y facilitar la implantación de establecimientos hoteleros.

El nuevo hotel estará destinado a ofrecer servicios públicos de alta calidad que se entienden totalmente necesarios para el desarrollo social y económico del entorno cercano, de la localidad y de su población. Es evidente el beneficio para municipios y ciudadanos que una esta instalación de este tipo supone y que justifica su idoneidad.

De igual modo, con la redistribución de la edificabilidad en la parcela residencial se facilita la implantación de viviendas unifamiliares aisladas en la zona de la parcela más favorable para ello, aplicando a su vez una menor edificabilidad en las zonas más escarpadas, que requerirían de un mayor movimiento de tierras y una mayor afección al paraje. De este modo, se minoran los efectos en el área, preservándose en lo posible en estas zonas adyacentes a los barrancos al norte, la flora y fauna existente, al limitar la edificabilidad al 10%.

3.2. Procedencia de la localización.



La presente modificación mantiene los criterios expresados en su día por el Plan Parcial “Las Maravillas” para justificar la idoneidad de la localización de cada uno de los usos y parcelas en el global del sector de suelo.

La zona de la Punta de la Mona de La Herradura presenta un gran potencial turístico y residencial, por lo que la implantación de estos usos es idónea y urbanísticamente muy viable.

Por otro lado, son evidentes los beneficios que implican la situación cercana al núcleo urbano, lo que facilita la habitabilidad, confortabilidad, etc. de las nuevas edificaciones. Asimismo cabe resaltar la minimización de costes y esfuerzos que esta cercanía ha supuesto para la implantación de las infraestructuras de conexión con dicho núcleo urbano, evitando en lo posible un impacto pernicioso en el entorno medioambiental.

De igual modo, se puede constatar el alto grado de equipamiento para vehículos que la urbanización del Plan Parcial ha materializado, con disposición de fácil acceso a todas las parcelas y la dotación de numerosas plazas de aparcamiento, lo que permitirá un funcionamiento correcto del equipamiento hotelero y de las viviendas unifamiliares.

No es la intención del presente modificar en ningún caso la localización de las parcelas o usos dentro del Plan, que se consideran idóneas para su desarrollo posterior, sino tan sólo el incremento de la edificabilidad en la parcela hotelera en detrimento de la parcela residencial, pero manteniendo ambas su localización actual.

3.3. Justificación de Infraestructuras que posibilitan la viabilidad de la Modificación.

El sector de suelo donde se engloban las parcelas objeto de la presente modificación se encuentra situado en un enclave ideal para la implantación de la actividad hotelera que se determinó el Plan Parcial que lo desarrolló. Su conectividad e implantación en el territorio le garantizan una localización muy favorable para dar un adecuado servicio turístico, contando con adecuadas vías rodadas de acceso y otras infraestructuras de servicio disponibles en el entorno cercano.

Así, la entrada al área de “Las Maravillas” se realiza desde la adyacente Carretera de la Playa, vía principal del entorno Punta de la Mona en que se engloba. Esta vía se encuentra completamente asfaltada y en servicio, sirviendo a las distintas urbanizaciones y otros establecimientos de la zona.

Red de suministro de agua

Con la ejecución del proyecto de Urbanización de esta zona, las parcelas objeto del presente cuentan con suministro de agua potable, gestionado por la compañía suministradora de la zona, Aguas y Servicios de la Costa Tropical, empresa mancomunitaria para la gestión integral del agua en ALMUÑECAR.



La acometida a la red se realiza por medio de conducción enterrada ejecutada mediante tubería de polietileno de alta densidad y el caudal actual de servicio se considera suficiente para satisfacer la demanda de las futuras actividades a implantar.

Red de Saneamiento

De igual modo, el sistema de infraestructuras del área fue ejecutado con la urbanización del Plan Parcial “Las Maravillas”, y se encuentra por sí mismo capacitado para gestionar la depuración y re-utilización de las aguas de saneamiento generadas por los usos implantados.

Dichas aguas podrán provenir fundamentalmente de los núcleos de baños, aseos y cocinas del nuevo establecimiento hotelero y de las viviendas en la parcela residencial.

Cada una de las posteriores actividades a implantar en el área deberá tramitarse conforme a la normativa en vigor y contar con las oportunas licencias administrativas que le sean exigibles.

Red de energía eléctrica

Este sector de suelo contiene en su interior varios centros de transformación conectados a la red de media tensión (<100KV) de la zona.

La localización, potencia y red de servicio de los mismos son consecuencia del proyecto de urbanización desarrollado y se entienden suficientes para satisfacer la demanda eléctrica de los edificios e instalaciones previstos para el área.

Red pública de comunicaciones electrónicas

La Ley General de Telecomunicaciones, 9/2014, de 9 de mayo establece en su articulado:

“[...] Artículo 34. Colaboración entre administraciones públicas en el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

1. La Administración del Estado y las administraciones públicas deberán colaborar a través de los mecanismos previstos en la presente Ley y en el resto del ordenamiento jurídico, a fin de hacer efectivo el derecho de los operadores de comunicaciones electrónicas de ocupar la propiedad pública y privada para realizar el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

**APROBADO
DEFINITIVAMENTE**
AP 28 ABR 2022

ARQUITECTURA

30

ANTONIO RODRIGUEZ RUFINO – ARQUITECTO
Ronda de la Misericordia, 7, 23.008 – JAEN – 953 221583
Nicolás Redondo, 1, 2ªA, 18.680 – SALOBREÑA – 958 612899

2. Las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

3. La normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial, en particular, para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas y la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.[...]

[...] **Artículo 36. Previsión de infraestructuras de comunicaciones electrónicas en proyectos de urbanización y en obras civiles financiadas con recursos públicos.**

1. Cuando se acometan proyectos de urbanización, el proyecto técnico de urbanización deberá prever la instalación de infraestructura de obra civil para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos de red pasivos en los términos que determine la normativa técnica de telecomunicaciones que se dicte en desarrollo de este artículo.

Las infraestructuras que se instalen para facilitar el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas conforme al párrafo anterior formarán parte del conjunto resultante de las obras de urbanización y pasarán a integrarse en el dominio público municipal. La administración pública titular de dicho dominio público pondrá tales infraestructuras a disposición de los operadores interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.[...]

La presente Innovación de planeamiento no tiene como finalidad la creación de nuevas zonas de suelo urbanizables ni contempla obras de urbanización, ya que las mismas fueron desarrolladas con su correspondiente Proyecto de urbanización en el año 2013. Con la Modificación se pretende exclusivamente trasvasar edificabilidad de suelo residencial a hotelero y redistribuir el resto de edificabilidad residencial en la parcela asignada para ello, actos ambos que no implican ninguna modificación en la urbanización ya ejecutada del sector y que no requerirán de infraestructuras de comunicaciones añadidas más allá de las ya existentes.

El Plan Parcial original aprobado definitivamente en el año 2003 se encuentra dentro de los terrenos

ordenados por el Programa de Actuación Urbanística, que fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, con fecha de 16 de octubre de 2001, delimitando el ámbito para su ordenación mediante plan parcial. Se tramita el Plan Parcial, aprobándose definitivamente con fecha de 26 de febrero de 2003. Con fecha de 29 de diciembre de 2004 se aprueba el proyecto de compensación, según certificado aportado por la secretaria del ayuntamiento de Almuñécar. Posteriormente, se ha tramitado y aprobado la innovación nº1 al Plan Parcial, aprobada definitivamente con fecha de 24 de julio de 2009, subsanando reparos de la Consejería de Obras Públicas a la ordenación del plan parcial. Con fecha de 11 de febrero de 2013 el pleno del ayuntamiento de Almuñécar aprobó el proyecto de urbanización del plan parcial modificado.

Por tanto, esta Innovación no precisa de desarrollo de planeamiento urbanístico posterior, la urbanización del sector de suelo está totalmente ejecutada, finalizada y recepcionada por el Ayuntamiento de Almuñécar, por lo que esta Innovación no plantea la apertura de nuevas calles, ni la modificación de las infraestructuras y redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc., ya existentes en la zona. La presente Innovación nº 2 tampoco precisa de implantación de arbolado de alineaciones o ajardinamientos, ni plantea nuevas calles, ni requiere de planeamiento de desarrollo posterior.

3.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico actual - suelo urbano consolidado.

La presente modificación no modifica en modo alguno la clasificación y calificación del suelo general del Plan Parcial ni de sus parcelas interiores. Como se ha expresado con anterioridad, el presente documento mantiene la clasificación de la zona como suelo urbano consolidado y los usos establecidos para sus parcela interiores, sin aumentar en ningún caso su edificabilidad ni aprovechamiento.

Actualmente el P.G.O.U. vigente de la localidad de Almuñécar no tiene establecidos coeficientes de usos en suelo urbano entre los diferentes usos pormenorizados residenciales, entre los cuales se encuentran los propios de vivienda y los de alojamiento hotelero -el vigente PGOU-87 de Almuñécar fue aprobado definitivamente con anterioridad a la aprobación de la vigente LOUA en 2002, donde ya se definen los usos hoteleros específicamente como turísticos.

Por otro lado, la Modificación Puntual nº 4 del PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA, que compatibiliza los usos pormenorizados de alojamiento hotelero con usos residenciales de vivienda característicos de numerosas ordenanzas de aplicación establecidas por dicho PGOU – esta Modificación fue aprobada definitivamente el 10 de junio de 2014 con informe favorable de la administración autonómica, e inscrita en el RIU el 15 de marzo de 2017-señala que dicha compatibilidad es factible siempre que no se produjese aumento de aprovechamiento urbanístico, y



para ello bastaba con mantener el coeficiente de intensidad o edificabilidad atribuido por el PGOU-87 de Almuñécar a la parcela a través de la correspondiente ordenanza de aplicación residencial. Se estableció así una equiparación entre los m2 de techo de residencial de vivienda de las ordenanzas de aplicación afectadas por dicha modificación, con los m2 de techo de uso de alojamiento hotelero compatible, y ello para cualquier tipo de establecimiento calificable y permitido en suelo urbano por la legislación turística de aplicación.

Por lo expresado anteriormente, se puede concluir que la modificación en tramitación no supone en ningún caso incremento de aprovechamiento urbanístico, manteniéndose en cualquier caso el aprovechamiento urbanístico objetivo y el techo máximo edificable establecido por el Plan Parcial aprobado definitivamente en el año 2003, por lo que no sería de aplicación lo contemplado en el artículo 36.2a)2ª) ni 36.2a)6ª de la LOUA, ni lo dispuesto en el artículo 45.2.B)c) de la misma

4. RESULTADO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL:

Conforme a todo lo expresado con anterioridad, la presente Modificación pretende mejorar la situación urbanística del sector de suelo descrito, facilitando la implantación de un establecimiento hotelero con mayor número de unidades de alojamiento en la parcela H1 y disminuyendo proporcionalmente el número de viviendas en la parcela residencial R1.

Par ello, la modificación se ciñe exclusivamente a dos actuaciones:

- Traspaso de 756,45 m2 de techo edificable desde la parcela residencial R1 hacia la parcela hotelera H1.
- La redistribución de la edificabilidad resultante en la parcela residencial R1, organizándola en hasta 3 zonas o sub-parcelas con distinto coeficiente de edificabilidad, pero sin aumentar en ningún caso el techo máximo remanente para esta parcela R1.

De las mismas, con la aprobación de esta modificación, obtendremos los siguientes parámetros urbanísticos aplicables a dichas parcelas:

Parcela R1

- Uso: Residencial
- Superficie neta: 8.304,33 m²
- Techo máximo: 3.561,80 m²



- Edificabilidad neta: 0,4289 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela H1

- Uso: Hotelero
- Superficie neta: 3.033,43 m²
- Techo máximo: 2.420,32 m²
- Edificabilidad neta: 0,7979 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE)

TOTAL DE TECHO MAXIMO EDIFICABLE ENTRE AMBAS: 5.982,12 m²

Igualmente, la redistribución del techo edificable remanente dentro de la parcela residencial R1 tiene como consecuencia la aparición de tres zonas o sub-parcelas con distinto grado de edificabilidad:

Parcela R1-A

- Superficie neta: 2.092,26 m²
- Techo máximo: 941,52 m²
- Edificabilidad neta: 0,45 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

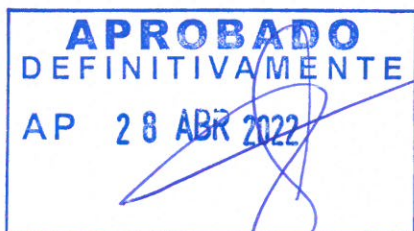
Parcela R1-B

- Superficie neta: 2.577,40 m²
- Techo máximo: 257,74 m²
- Edificabilidad neta: 0,10 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela R1-C

- Superficie neta: 3.634,67 m²
- Techo máximo: 2.362,54 m²
- Edificabilidad neta: 0,65 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Por último, resaltar que la presente modificación no modifica las Ordenanzas de aplicación en cada una de las parcelas, manteniéndose en todo caso las actuales del Plan Parcial:



- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Edificabilidad	La intensidad máxima se fija para cada parcela en el correspondiente plano de usos y el cuadro resumen de características
Ocupación Máxima	30%
Parcela Mínima	100 m2
Altura Máxima	TRES plantas y 10,00 metros en cualquier punto del terreno
Áticos	Se admiten forjones de un máximo de 20 m2 construidos, pero no se pueden superar las condiciones de altura máxima en cada punto de TRES plantas
Normas de Composición	Libre de tipo pueblo mediterráneo, evitando la repetitividad de módulos todos iguales
Separación a Líderos	<u>Únicamente las que se indican en el Plano de Alineaciones del Plan Parcelar</u>
Patios diámetro mínimo	3,00 metros
Usos permitidos	Residencial Unifamiliar
Uso Industrial	No se admite
Tipo de Edificación	Aislada o adosada sin limitación de longitud
Voladizos	No se especifica
Longitud y Fondo máximos	No se fijan
Aparcamientos	Un mínimo de una plaza por cada vivienda y/o por cada 100 metros cuadrados construidos, a ubicar dentro de la parcela
Tratamiento de Muros	En la ejecución de muros de contención, se prohíben longitudes continuas de más de 25 metros de largo y de un máximo de 3,00 metros de alzada. Para mayores longitudes y alturas habrán de realizarse escalonamientos a lo largo y a lo alto, con retranqueos no menores de 1,00 metros, los cuales serán empleados en el ajardinamiento con especies vegetales que ocultan, al menos parcialmente, las obras de fábrica. Siempre que sea posible, se revestirán con materiales pétreos rústicos o cualquier otro revestimiento continuo moldurado, no dejando visto el hormigón, ni aún si se trata de encofrados a cara vista. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen se autorizarán soluciones diferentes que incluyan soluciones de adecuación al entorno

APROBADO
DEFINITIVAMENTE
 AP 28 ABR 2022

- Ordenanza de aplicación: Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE)

Edificabilidad	La intensidad máxima se fija para cada parcela en el correspondiente plano de usos y el cuadro resumen de características
Ocupación Máxima	30%
Parcela Mínima	Las grafadas en el plano de ordenación del Plan Parcial
Altura Máxima	TRES plantas y 10,00 metros medidos en cualquier punto del terreno
Áticos	Se admiten techos de un máximo de 20 m2 construidos, pero no se pueden superar las condiciones de altura máxima en cada punto de TRES plantas
Normas de Composición	Libre de tipo pueblo mediterráneo, evitando la repetitividad de módulos todos iguales
Separación a Linderos	Las que se indican en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial. No se precisan otras ni a linderos ni a fondo ni a fachada. Las cocheras se pueden adosar a la alineación de la calle. Las alineaciones de la calle no llenen porqué consolidarse con cerromento o valla de fábrica y es suficiente un simple cambio de pavimento.
Patios diámetro mínimo	3,00 metros
Usos permitidos	Hoteleros en cualquiera de sus variantes. No se admiten usos residenciales unifamiliares ni plurifamiliares.
Uso industrial	No se admite
Tipo de Edificación	Aislada o adosada sin limitación de longitud
Voladizos	No se especifica
Longitud y Fondo máximos	No se fijan
Aparcamientos	Un mínimo de una plaza por cada vivienda y/o por cada 100 metros cuadrados construidos, a ubicar dentro de la parcela
Tratamiento de Muros	En la ejecución de muros de contención, se prohíben longitudes continuas de más de 25 metros de largo y de un máximo de 3,00 metros de altura. Para mayores longitudes y alturas habrán de realizarse escalonamientos a lo largo y a lo alto, con retranqueos no menores de 1,00 metros, los cuales serán empleados en el ajardinamiento con especies vegetales que ocultan, al menos parcialmente, las obras de fábrica. Siempre que sea posible, se revestirán con materiales pétreos rústicos o cualquier otro revestimiento continuo moldurado, no dejando visto el hormigón, ni aún si se trata de encofrados a cara vista. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen se autorizarán soluciones diferentes que incluyan soluciones de adecuación al entorno

Granada, 20 de Julio de 2020

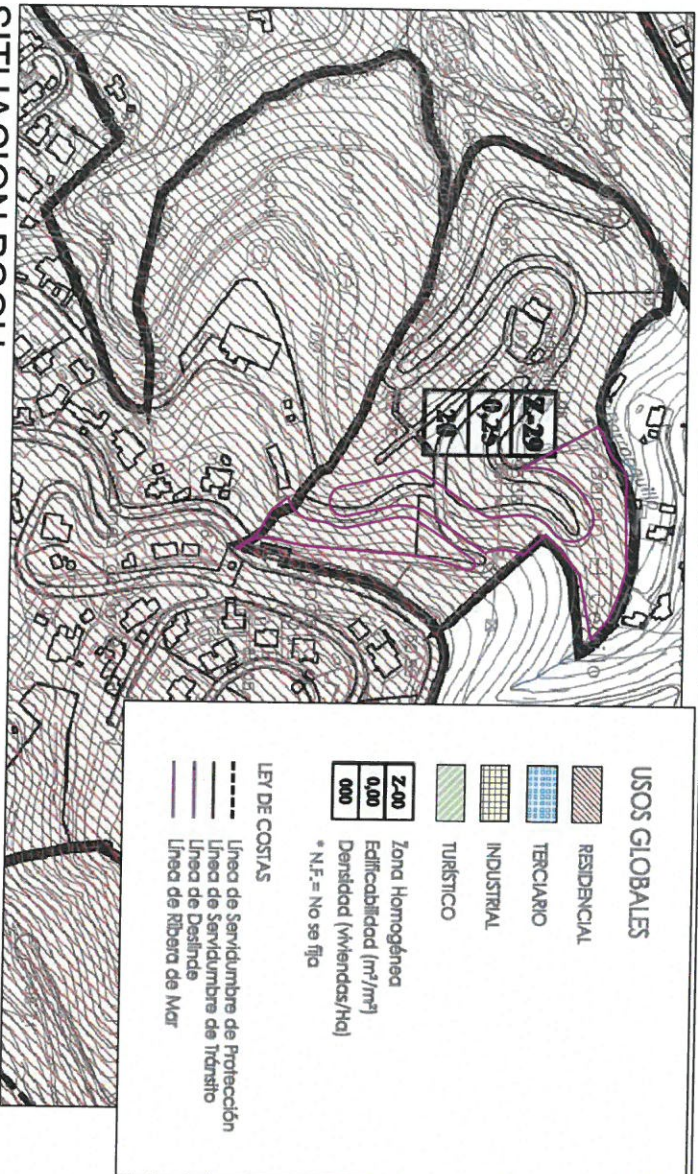

 ARQUITECTO

Fdo. Antonio Rodríguez Rufino

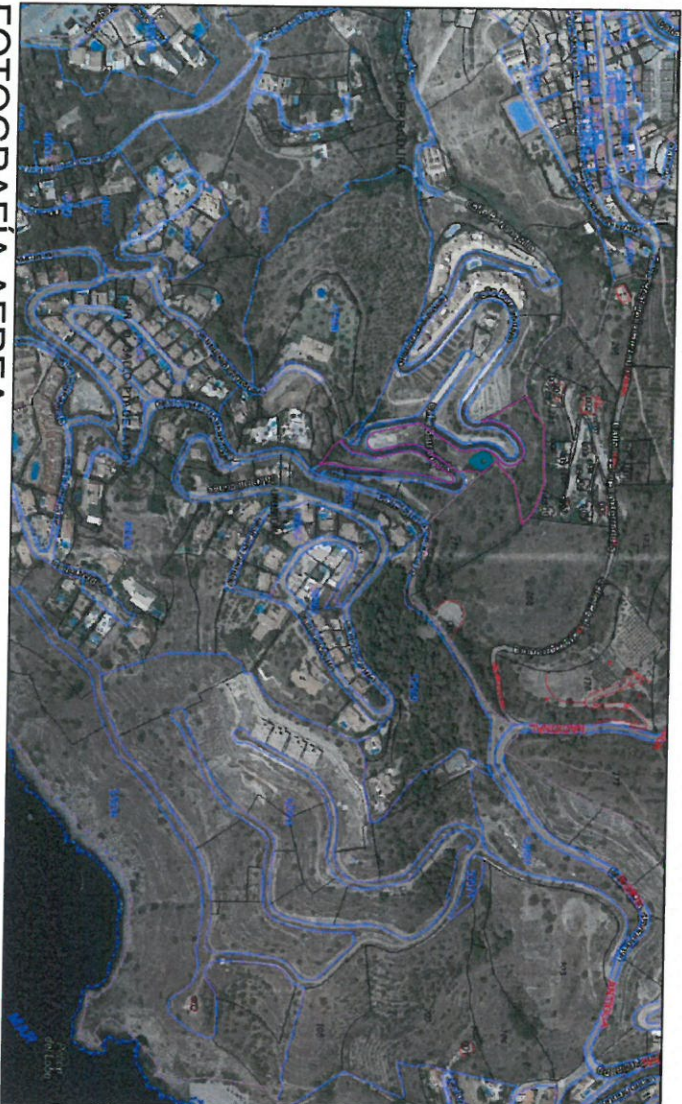


ANEXO I: Planimetría

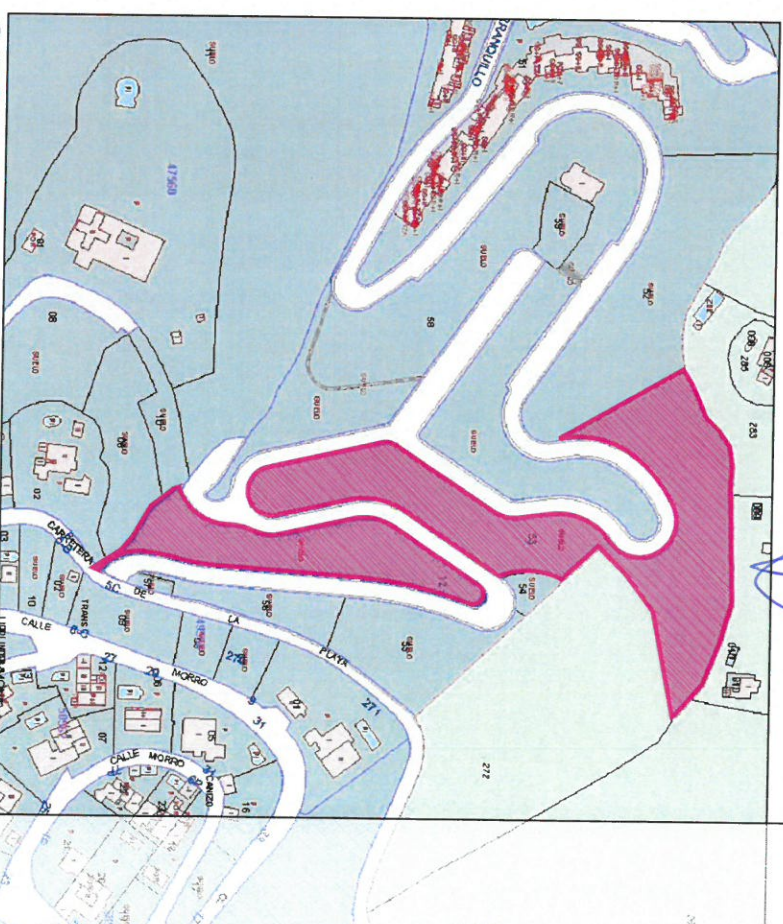




SITUACION PGOU



FOTOGRAFIA AEREA



SITUACION CATASTRAL

APROBADO
DEFINITIVAMENTE
AP 28 ABR 2022

PROMOTOR:
ALTAMIRA PROPIEDADES S.L.
C/BALE VISION S.L.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2:
Plan Parcial "Las Maravillas"
Punta de la Mona - La Herradura
PLANO DE SITUACION - PGOU VIGENTE

MP01

ANTONIO GONZALEZ RUIZ
Tél: 659 701765

PARCELA:
USO: residencial
SUPERFICIE NETA: 8.304,33 m²
TECHO MAXIMO: 4.316,25 m²
EDIFICABILIDAD NETA: 0,52 m²/m²

PARCELA:
USO: hotelero
SUPERFICIE NETA: 3.033,43 m²
TECHO MAXIMO: 1.663,87 m²
EDIFICABILIDAD NETA: 0,5485 m²/m²



APROBADO
DEFINITIVAMENTE
AP 28 ABR 2022

PROMOTOR:	MODIFICACION PUNTUAL Nº 2:
ALTAMIRA PROPIEDADES S.L.	Plan Parcial "Las Maravillas"
CLIMBER VISION S.L.	Punta de la Mota - La Herradura
	PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACION
esc: 1/1.500	77.11.17 C

MP03

PROYECTOS

arturo rodriguez alfo
tel:639 101766

PARCELA: R1
 USO: residencial
 SUPERFICIE NETA: 8.304,33 m²
 TECHO MAXIMO: 3.561,80 m³
 EDIFICABILIDAD NETA: 0.4289 m²/m³

PARCELA: H1
 USO: hotelero
 SUPERFICIE NETA: 3.033,43 m²
 TECHO MAXIMO: 2.420,32 m³
 EDIFICABILIDAD NETA: 0.7979 m²/m³



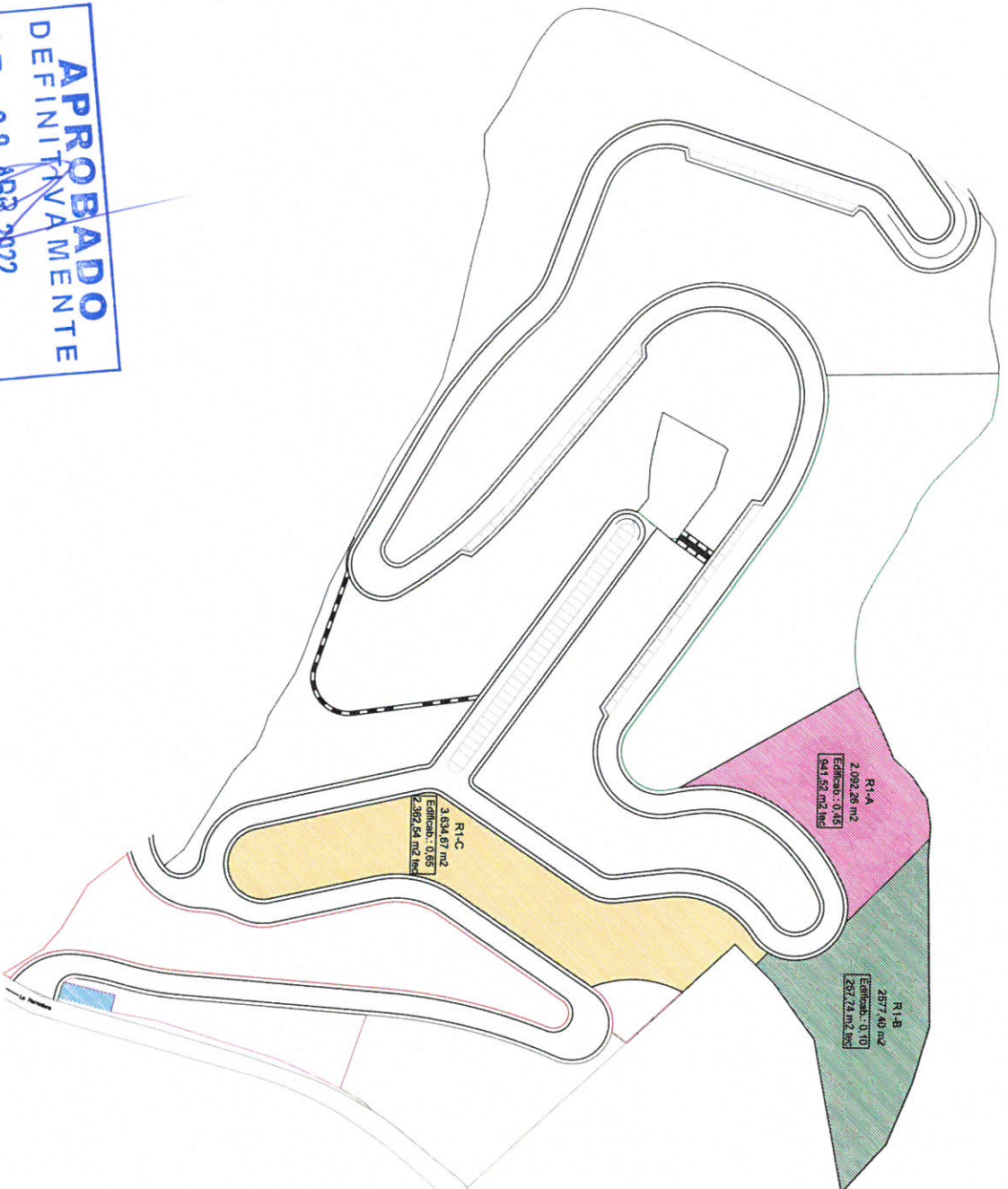
APROBADO
 DEFINITIVAMENTE
 AP 28 ABR 2022

MODIFICACION PUNTUAL N° 2:
 Plan Parcial "Las Maravillas"
 Punta de la Mona - La Herradura
 PARAMETROS FINALES DE LAS PARCELAS R1 Y H1
 ESC: 1/1.500
 77.11.17 C

PROMOTOR:
 ALTAMIRA PROPIEDADES S.L
 CUMBRE VISION S.L

MP04

REQUERIMIENTOS
 Oficina de Registro de la Propiedad
 Tel: 609 101766
 Calle: 1000, 1000, 1000



PARCELA:	R1
USO:	residencial
SUPERFICIE NETA:	8,304.33 m²
TECHO MAXIMO:	3,561.80 m²
EDIFICABILIDAD NETA:	0.4289 m²/m²

NUEVAS ZONAS CON DISTINTA EDIFICABILIDAD R1 - P.P. PAU SECTOR LAS MARAVILLAS - PUNTA DE LA MONA			
ZONA O SUBPARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	m2 DE TECHO EDIFICABLE
R1-A	2,092.26 m2	45.00%	941.52 m2
R1-B	2,577.40 m2	10.00%	257.74 m2
R1-C	3,634.67 m2	65.00%	2,362.54 m2
R1 INICIAL	8,304.33 m2	42.89%	3,561.80 m2

APROBADO
DEFINITIVAMENTE
AP 28 ABR 2022

PROMOTOR:
ALTAMIRA PROPIEDADES S.L.
CUERRE VISION S.L.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2:
Plan Parcial "Las Maravillas"
Punta de la Mona - La Herradura
REDISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD EN R1

ESC: 1/1,500
77.11.17 C

MP05

arquitectos
colaboradores: victor muela s.f.rio, javi s. lloreda s. rivas
antonio rodriguez s. lloreda
Telf: 679 101716

PARCELA:
USO:
SUPERFICIE NETA:
TECHO MAXIMO:
EDIFICABILIDAD NETA:

H¹
hotelero
3.033,43 m²
2.420,32 m²
0,7979 m²/m²

APROBADO
DEFINITIVAMENTE
AP 28 ABR 2022



Objetivos de calidad acústica

Tipo de área económica		Índice en sueldo		
		I_p	I_r	I_s
a	Sectores del territorio con predominio de sueldo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
b	Sectores de territorio con predominio de sueldo de uso residencial.	65	65	55
c	Sectores de territorio con predominio de sueldo de uso industrial o de comercio.	70	70	65
d	Sectores de territorio con predominio de sueldo de uso recreativo y de espectáculo.	73	73	63
e	Sectores de territorio con predominio de sueldo de uso de servicios.	75	75	65
f	Sectores del territorio dedicados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los incluyan. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se aplicarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las normas técnicas establecidas en las mejores prácticas disponibles, de acuerdo con el artículo 18.2 de la Ley 39/2007, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de áreas afectadas del territorio se sustituirán los edificios de alturas acústicas más adecuadas a ratios de áreas acústicas correspondientes.

Nota: Los edificios de edificios existentes y las áreas acústicas están representados a una altura de 4 m.

a	Uso Residencial
d	Uso hotelero (turístico)

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2: Plan Parcial "Las Maravillas" Punta de la Mona - La Herradura	77-11-17-0
MAPA DE ZONIFICACION ACUSTICA	
esc: 1/1.500	

ALTAMIRA PROPIEDADES S.L.
CUMBRE VISION S.L.

antonio rodríguez rufo
Tél: 679 101766
colaboradores: victor mancilla rufo, juan | pozó romero

MP06



APROBADO
DEFINITIVAMENTE
AP 28 ABR 2022

esc: 1/1.500

ALTAMIRA PROPIEDADES S.L.
CUMBRE VISION S.L.

antonio rodríguez rufo
Tel: 679 101766
colaboradores: vector marcela rufo, juan llozo norero

INFORME ANEJO ACLARATORIO A LA:

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL LAS MARAVILLAS
TRASPASO DE EDIFICABILIDAD DE SUELO RESIDENCIAL A HOTELERO
Y REDISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD DENTRO DE UNA ÚNICA PARCELA RESIDENCIAL
PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES S.L. Y CUMBRE VISIÓN S.L.

Antonio Rodríguez Rufino, Arquitecto Redactor del Documento de Innovación arriba citado,

EXPONE:

- Que uno de los objetos de la innovación es el traspaso de techo edificable de uso residencial hacia uso hotelero entre las parcelas definidas para dichos usos en el Plan Parcial “Las Maravillas”, R1 (residencial y propiedad de Altamira propiedades S.L.) y H1 (hotelero y propiedad de Cumbre Visión S.L.).
- Que dicho traspaso de edificabilidad no aumentará el techo máximo edificable que el Plan Parcial otorga para dichas parcelas, manteniendo esta Innovación inalterada dicho techo edificable, así como las ordenanzas de aplicación a cada una de las parcelas del sector, y no supone en ningún caso incremento del número de viviendas ni de habitantes en el ámbito.
- Que actualmente el P.G.O.U. vigente de la localidad de Almuñécar no tiene establecidos coeficientes de usos en suelo urbano entre los diferentes usos pormenorizados residenciales, entre los cuales se encuentran los propios de vivienda y los de alojamiento hotelero -el vigente PGOU-87 de Almuñécar fue aprobado definitivamente con anterioridad a la aprobación de la vigente LOUA en 2002, donde ya se definen los usos hoteleros específicamente como turísticos.
- Que, por otro lado, la Modificación Puntual nº 4 del PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA, que compatibiliza los usos pormenorizados de alojamiento hotelero con usos residenciales de vivienda característicos de numerosas ordenanzas de aplicación establecidas por dicho PGOU –esta Modificación fue aprobada definitivamente el 10 de junio de 2014 con informe favorable de la administración autonómica, e inscrita en el RIU el 15 de marzo de 2017–señala que dicha compatibilidad es factible siempre que no se produjese aumento de aprovechamiento urbanístico, y para ello bastaba con mantener el coeficiente de intensidad o edificabilidad atribuido por el PGOU-87 de Almuñécar a la parcela a través de la correspondiente ordenanza de aplicación residencial. Se estableció así una equiparación entre los m2 de techo de residencial de vivienda de las ordenanzas de aplicación afectadas por dicha modificación, con los m2 de techo de uso de alojamiento hotelero compatible, y ello para cualquier tipo de establecimiento calificable y permitido en suelo urbano por la legislación turística de aplicación.

Por todo ello, **la modificación en tramitación no supone en ningún caso incremento de aprovechamiento urbanístico**, manteniéndose en cualquier caso el aprovechamiento urbanístico objetivo y el techo máximo edificable establecido por el Plan Parcial, por lo que no sería de aplicación lo contemplado en el artículo 36.2a)2ª) ni 36.2a)6ª de la LOUA, ni lo dispuesto en el artículo 45.2.B)c) de la misma

Para que conste, firmo el presente,



En Jaén a 10 de Noviembre de 2019.

ANTONIO RODRÍGUEZ RUFINO – arquitecto 1 de 1

INFORME ACLARATORIO AL:

INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL LAS MARAVILLAS
TRASPASO DE EDIFICABILIDAD DE SUELO RESIDENCIAL A HOTELERO
Y REDISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD DENTRO DE UNA ÚNICA PARCELA RESIDENCIAL
PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES S.L. Y CUMBRE VISIÓN S.L.

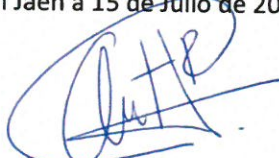
Emitido y aprobado con condicionado por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Granada, con fecha 26/06/2021 y firmado por D. Manuel Francisco García Delgado

Antonio Rodríguez Rufino, Arquitecto Redactor del Documento de Innovación arriba citado,
EXPONE:

- Que el objeto de la innovación es la Modificación Puntual del Plan Parcial “Las Maravillas”. Tal como indica el propio informe este Plan Parcial ya ha sido tramitado y aprobado definitivamente, así como todo su planeamiento y actuaciones urbanísticas de desarrollo posteriores, teniendo actualmente los terrenos objeto de la Innovación la consideración de Suelo Urbano Consolidado.
- Que respecto a los puntos del informe del Servicio de Urbanismo recogidos en el Informe Ambiental estratégico, la innovación cuenta con resumen ejecutivo (en documento anexo), estudio económico financiero (documento anexo), informe de sostenibilidad económica, etc. en sus correspondientes apartados de la modificación.
- Que los planos de la modificación reflejan la ordenación pormenorizada vigente en el ámbito, el ámbito de la modificación con las nuevas determinaciones que serán de aplicación y la carátula y leyenda completa de cada plano, idéntica a los planos vigentes del citado Plan Parcial.
- Que en el apartado “2.2.1. – Principales afecciones – Territoriales”, se justifica el ámbito de actuación completo de la innovación tal y como se recoge en el Informe ambiental estratégico.
- Que, conforme a lo recogido en el apartado “3.3. Justificación de Infraestructuras que posibilitan la viabilidad de la Modificación”, esta Innovación no precisa de desarrollo de planeamiento urbanístico posterior, la urbanización del sector de suelo está totalmente ejecutada, finalizada y recepcionada y no se plantea la apertura de nuevas calles, ni la modificación de las infraestructuras existentes. Por lo que tampoco se requiere de implantación de arbolado, ajardinamiento, etc.
- Que en el apartado de la Innovación correspondiente (3.4 – Compatibilidad con el régimen urbanístico actual) se justifica que la modificación en tramitación no supone en ningún caso incremento de aprovechamiento urbanístico.

Para que conste, firmo el presente,

En Jaén a 15 de Julio de 2021.



Antonio Rodríguez Rufino

ANTONIO RODRÍGUEZ RUFINO – arquitecto 1 de 1



DOCUMENTO DE INNOVACIÓN: MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE L.P. LAS MARAVILLAS – LA HERRADURA - ALMUÑECAR:
TRASPASO DE EDIFICABILIDAD DE SUELO RESIDENCIAL A SUELO HOTELERO
PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES y CUMBRE VISION S.L.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL LAS MARAVILLAS
TRASPASO DE EDIFICABILIDAD DE SUELO RESIDENCIAL A HOTELERO
Y REDISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD DENTRO DE UNA ÚNICA PARCELA RESIDENCIAL
PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES S.L. Y CUMBRE VISION S.L.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO



ANTONIO RODRÍGUEZ RUFINO – arquitecto 1

1. OBJETIVO DE LA INNOVACION:

Para dar cumplimiento al artículo 11.3 del real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y al artículo 19.3. de la L.O.U.A., se incorpora el presente resumen ejecutivo.

El objeto de la innovación es el traspaso de techo edificable de uso residencial hacia uso hotelero entre de las parcelas definidas para dichos usos del Plan Parcial “Las Maravillas”, R1 (residencial) y H1 (hotelero).

De igual modo, se pretende redistribuir al edificabilidad disminuida resultante en la parcela residencial R1 entre tres zonas diferenciadas, de manera que se facilite el desarrollo edificatorio de dicha parcela.

En ninguno de los dos casos se aumentará el techo máximo edificable que el Plan Parcial otorga para dichas parcelas, manteniendo esta Innovación inalterada dicho techo edificable, así como las ordenanzas de aplicación a cada una de las parcelas del sector.

Actualmente las parcelas objeto de la Innovación presentan los siguientes parámetros urbanísticos para su desarrollo:

Parcela R1

- Uso: Residencial
- Superficie neta: 8.304,33 m²
- Techo máximo: 4.318,25 m²
- Edificabilidad neta: 0,52 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela H1

- Uso: Hotelero
- Superficie neta: 3.033,43 m²
- Techo máximo: 1.663,87 m²
- Edificabilidad neta: 0,5485 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE)

La presente modificación no pretende cambiar la clasificación o las ordenanzas aplicables a dichas zonas, sino tan sólo aumentar el techo edificable en la parcela hotelera H1 en la misma medida que se disminuye el de la parcela residencial R1, manteniéndose, por tanto, las normas particulares de aplicación en dichas parcelas, en lo que a condiciones de usos, volumen e implantación se refiere.



2. ÁMBITO DE APLICACION:

El ámbito de aplicación se circunscribe exclusivamente a los dos parcelas citadas del Plan Parcial “Las Maravillas”, la hotelera H1 y la residencial R1, permaneciendo el resto de parcelas de la zona de aplicación de dicho Plan con las condiciones aprobadas en su día por el mismo.

La necesidad y utilidad de esta Modificación del Plan Parcial queda debidamente justificada en los distintos apartados del documento, mostrándose a continuación las nuevas condiciones propuestas en el planeamiento para estas parcelas.

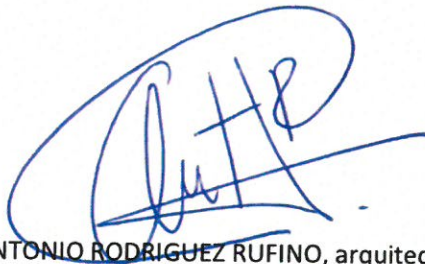
A continuación se muestra la propuesta de la modificación, señalando el ámbito territorial al que afecta y que delimita el nuevo Sistema General Supramunicipal.

3. JUSTIFICACION DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO:

Debido al alcance de este documento de Innovación, es decir, de la Modificación Puntual de un Plan Parcial aprobado definitivamente, se considera innecesario un nuevo Estudio Económico Financiero para esta Innovación, ya que no supone alteración alguna del ya aprobado con el Plan Parcial original. De igual modo, esta Innovación no prevé nuevas inversiones distintas de las ya consideradas y ejecutadas (la urbanización y recepción de toda la urbanización está completada), por tanto, no existe coste alguno implícito en la Modificación que no sea los honorarios de la redacción del documento.

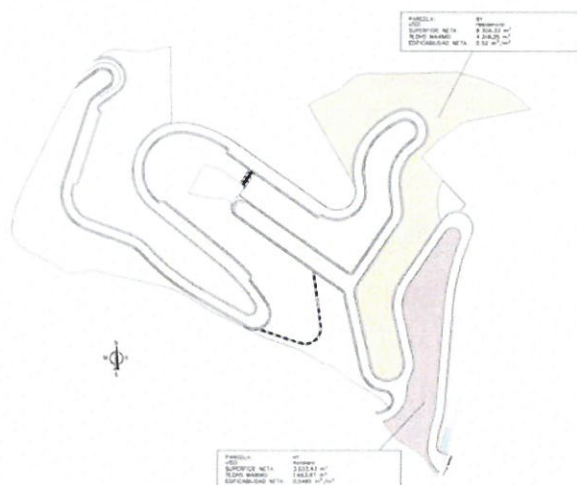
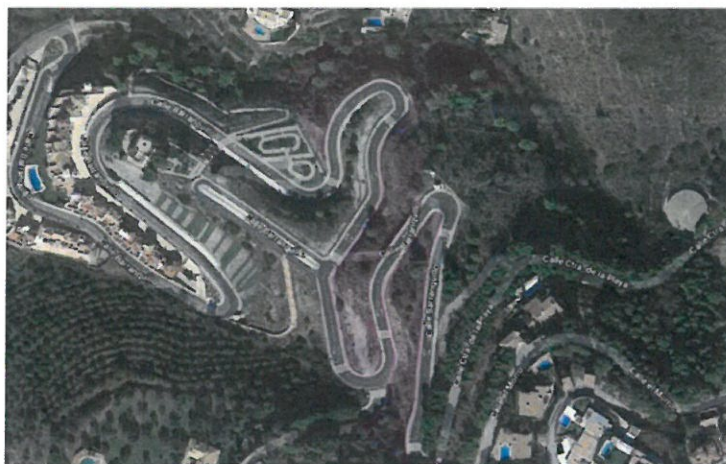
Para que conste, firmo la presente, en

Jaén a 16 Julio de 2020.



ANTONIO RODRIGUEZ RUFINO, arquitecto.





VALORACION DE IMPACTO A LA SALUD:

MODIFICACION PUNTUAL Nº2 DEL PLAN PARCIAL “LAS MARAVILLAS”

PUNTA DE LA MONA – LA HERRADURA

TRASPASO DE EDIFICABILIDAD DE SUELO RESIDENCIAL A HOTELERO
Y REDISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD DENTRO DE UNA ÚNICA PARCELA RESIDENCIAL



Promotor:
Redactor:

Altamira Propiedades S.L. y Cumbre Visión S.L.
Antonio Rodríguez Rufino - Arquitecto

DOCUMENTO Nº 6 VALORACION IMPACTO SALUD



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

INDICE

1. CONSIDERACIONES INICIALES.

2. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

3. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN. ÁMBITO DE ACTUACIÓN, SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

3.1. Promotor.

3.2. Emplazamiento

4. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

4.1. Parámetros de ordenación existentes.

4.2. Parámetros de ordenación propuestos.

5. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN.

5.1. Perfil demográfico.

5.2. Perfil socioeconómico.

5.3. Perfil de salud.

5.4. Caracterización de la población potencialmente afectada.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DETERMINANTES.

7. ANÁLISIS PRELIMINAR.

8. CONCLUSIONES

9. REFERENCIAS UTILIZADAS.



1.- Consideraciones previas.

En cumplimiento con el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el promotor de la actuación ha iniciado la fase de consultas previas ante el órgano competente, Dirección General de Salud Pública de la Junta de Andalucía, para que ésta emita el informe de evaluación del impacto en la salud, de conformidad con lo establecido en el artículo 5, para obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como, sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento que pretende tramitar.

Recibida notificación de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Almuñécar, se procede en el presente documento a redactar la “Valoración de Impacto en la Salud” originada por la Innovación de planeamiento propuesta sobre dicho municipio, denominada como Modificación puntual nº 2 del Plan Parcial Las Maravillas “Traspaso de edificabilidad de suelo residencial a hotelero y redistribución de edificabilidad dentro de una única parcela residencial”.

2.- Normativa de aplicación.

En el ámbito estatal, el título II de la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública regula las actuaciones dedicando su capítulo VII a la Evaluación de Impacto en Salud de otras políticas. Así, en su artículo 35, incorpora el deber de las administraciones públicas a someter a EIS las normas, planes, programas y proyectos que seleccionen por tener un impacto significativo en la salud.

En el ámbito autonómico, la LSPA incorpora en el capítulo V del Título I el marco normativo básico señalando el objeto, el ámbito de aplicación y la metodología. Por último, cabe destacar que en su Disposición Adicional IX se regula que la EIS no entrará en vigor hasta que se produzca su desarrollo reglamentario.

Derivado de lo anterior, el 15 de diciembre de 2014 se publicó el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que entró en vigor el 16 de junio de 2015.

LOUA	LSPA	D. EIS	IPU	TIPOS DE PLANES
Título I, Capítulo I, Sección 1ª	Título I, Capítulo V Art. 56,1,b) 1ª	Capítulo I Art. 3,b) 1ª	Planes Generales y sus innovaciones	- Plan General de Ordenación Urbana - Plan de Sectorización - Plan de Ordenación intermunicipal
Título I, Capítulo I, Sección 2ª	Título I, Capítulo V Art. 56,1,b) 2ª	Capítulo I Art. 3,b) 2ª	Planes de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o con especial incidencia en la salud (criterios art. 12 Decreto EIS)	Plan Parciales de Ordenación Plan especial.

Tabla 1.Marco legal de los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a EIS salud

De acuerdo con la LSPA y el Decreto EIS, se someterán a EIS los citados instrumentos de planeamiento urbanísticos.

3.- Promotor de la modificación. Ámbito de actuación, situación y emplazamiento.

3.1 PROMOTOR

En la tramitación urbanística para la Modificación de los citados terrenos actúa como Promotor de oficio la administración local, el Ayuntamiento de ALMUÑÉCAR, a propuesta de:

- ALTAMIRA PROPIEDADES S.L., con C.I.F.: B-19560911 y domicilio en Ctra. de Málaga, nº 2, La Caleta, 18680, Salobreña, sociedad mercantil propietaria de la parcela PARCELA R1 con referencia catastral 4355153VF3645E0000XE y finca registral número 55.284 de Almuñécar, y

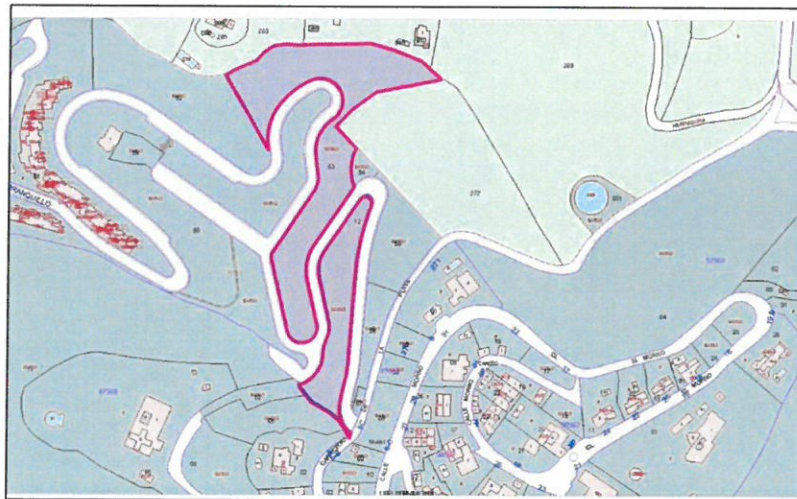


- CUMBRE VISION S.L., con C.I.F.: B-18564542 y domicilio en Ctra. de Málaga, nº 2B, La Caleta – La Guardia, 18680, Salobreña, sociedad mercantil propietaria de la PARCELA H1 con referencia catastral 4756012VF3645F0001UD y finca registral número 55.288 de Almuñécar.

Ambas sociedades serán las encargadas de la futura promoción de los mismos, con proyectos de un nuevo establecimiento hotelero con un mayor número de plazas disponibles y nuevas viviendas unifamiliares aisladas.

3.2. EMPLAZAMIENTO

Los terrenos objeto de la presente Modificación, tal como se refleja en el plano de emplazamiento (Plano nº 1 de situación general), se localizan al este del casco urbano de LA HERRADURA, Almuñécar, la Norte del paraje denominado “Punta de la Mona”. El acceso al sector de suelo del Plan Parcial “Las Maravillas” se produce desde la calle “Carretera de la Playa”, mientras que la vía rodada que transcurre en su interior es la denominada calle “Barranquillo” de servicio a las parcelas R1 y H1, cuyas condiciones urbanísticas son las modificadas con este documento.



Plano catastral de las parcelas afectadas

El Plan Parcial “Las Maravillas” así como su posterior desarrollo y la ejecución y recepción municipal del proyecto de Urbanización para la zona permite clasificar la zona como Suelo Urbano Consolidado, con solares susceptibles de ser edificados.



Las parcelas afectadas por esta Modificación Puntual son concretamente:

- Parcela de uso residencial R1: 8.304,33 m² Referencia Catastral 4355153VF3645E0000XE
- Parcela de uso hotelero H1: 3.033,43 m² Referencia Catastral 756012VF3645F0001UD

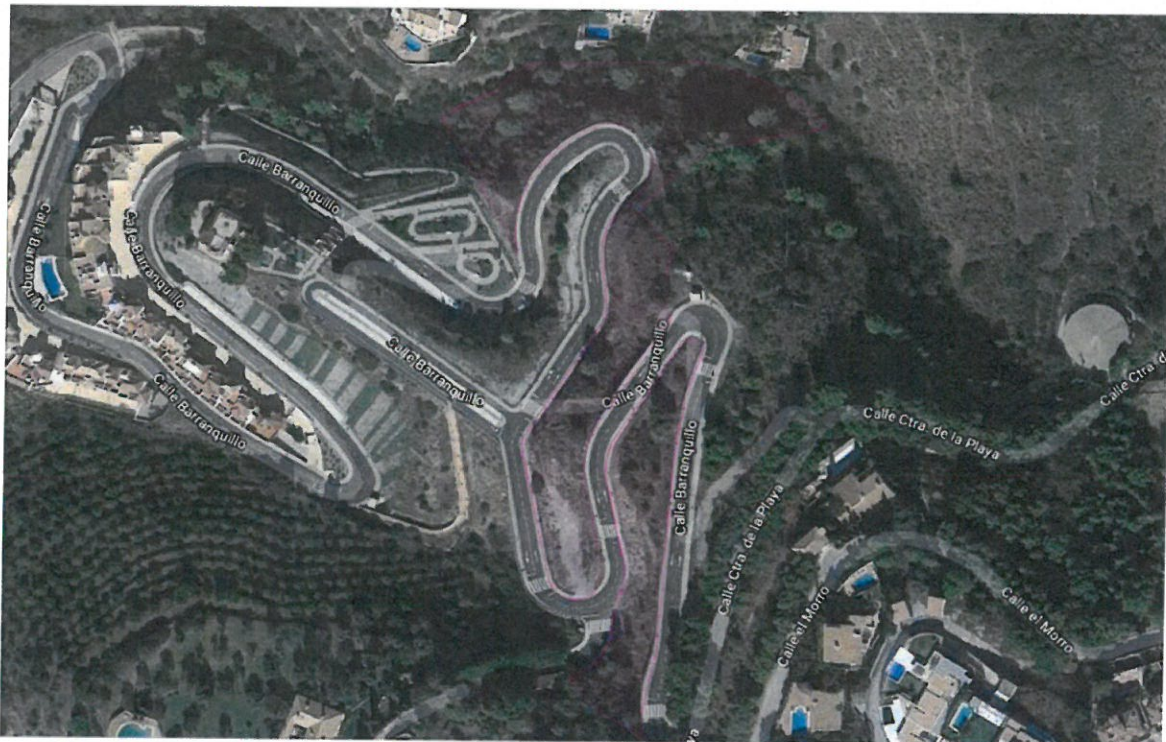


Foto aérea de las parcelas afectadas

4.- Descripción de la Actuación.

**APROBADO
DEFINITIVAMENTE**

AP 28 ABR 2022

La finalidad de la citada Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial Las Maravillas “Traspaso de edificabilidad de suelo residencial a hotelero y redistribución de edificabilidad dentro de una única parcela residencial” es aumentar la edificabilidad de la parcela Hotelera denominada H1 dentro del sector de suelo del Plan Parcial “Las Maravillas”, en la localidad de Almuñécar, para poder materializar un establecimiento hotelero en dicha parcela que cumpla sobradamente con los parámetros exigidos por la normativa vigente de aplicación a los mismos.

Para proceder a aumentar la edificabilidad en la citada parcela hotelera H1 sin aumentar la edificabilidad global del Plan Parcial “Las Maravillas”, se procede a disminuir la misma cantidad de metros cuadrados edificables de techo en la parcela residencial R1.

Se pretende redistribuir, por tanto, la edificabilidad entre estas dos parcelas, sin aumentar en ningún caso la edificabilidad global actual de este sector de suelo, de manera que la implantación de un establecimiento hotelero en la parcela H1 tenga una viabilidad superior a la actual.

Es por ello que la modificación se ciñe exclusivamente a dos actuaciones:

- Traspaso de 756,45 m² de techo edificable desde la parcela residencial R1 hacia la parcela hotelera H1.
- La redistribución de la edificabilidad resultante en la parcela residencial R1, organizándola en hasta 3 zonas o subparcelas con distinto coeficiente de edificabilidad, pero sin aumentar en ningún caso el techo máximo remanente para esta parcela R1.

4.1. Parámetros de ordenación existentes.

Las parcelas objeto de la modificación puntual son propiedad de Altamira Propiedades S.L. Y Cumbre Visión S.L., con una extensión aproximada de:

- Parcela de uso residencial R1: 8.304,33 m²
- Parcela de uso hotelero H1: 3.033,43 m²

El Plan Parcial “Las Maravillas” para el desarrollo del sector de suelo en cuestión inició su tramitación en el año 2004. Concretamente las herramientas y cronología de dicho desarrollo se puede resumir como sigue:

Plan Parcial “Las Maravillas” Punta de la Mona – La Herradura

- Aprobación definitiva 13/09/2004, publicado en BOP 28/10/2004



Plan Parcial de Modificación del Plan Parcial Original “Las Maravillas “ Punta de la Mona – La Herradura:

- Aprobación definitiva 03/12/2009, publicado en BOP 09/02/2010

Proyecto de Urbanización del Modificado del Plan Parcial Original “Las Maravillas “ Punta de la Mona – La Herradura:

- Aprobación por Junta de Gobierno Local 11/02/2013, publicado en BOP 20/03/2013

Con la finalización y posterior recepción por parte del Ayuntamiento de Almuñécar de las infraestructuras públicas ejecutadas con dicho proyecto de urbanización, las parcelas del Plan Parcial pasan a tener la categoría de solares y, por tanto, son susceptibles de ser edificadas mediante la obtención de la oportuna licencia de obras.

Es el caso de las dos parcelas que nos ocupan, que con la aprobación definitiva del Plan Parcial y de su Modificación posterior quedaron afectadas por las siguientes ordenanzas:

Parcela R1

- Uso: Residencial
- Superficie neta: 8.304,33 m²
- Techo máximo: 4.318,25 m²
- Edificabilidad neta: 0,52 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela H1

- Uso: Hotelero
- Superficie neta: 3.033,43 m²
- Techo máximo: 1.663,87 m²
- Edificabilidad neta: 0,5485 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE)



4.2. Parámetros de ordenación propuestos.

Conforme a todo lo expresado con anterioridad, la presente Modificación pretende mejorar la situación urbanística del sector de suelo descrito, facilitando la implantación de un establecimiento hotelero con mayor número de unidades de alojamiento en la parcela H1 y disminuyendo proporcionalmente el número de viviendas en la parcela residencial R1.

Para ello, la modificación se ciñe exclusivamente a dos actuaciones:

- Traspaso de 756,45 m² de techo edificable desde la parcela residencial R1 hacia la parcela hotelera H1.
- La redistribución de la edificabilidad resultante en la parcela residencial R1, organizándola en hasta 3 zonas o sub-parcelas con distinto coeficiente de edificabilidad, pero sin aumentar en ningún caso el techo máximo remanente para esta parcela R1.

Por tanto, de la situación actual en las parcelas:

Parcela R1

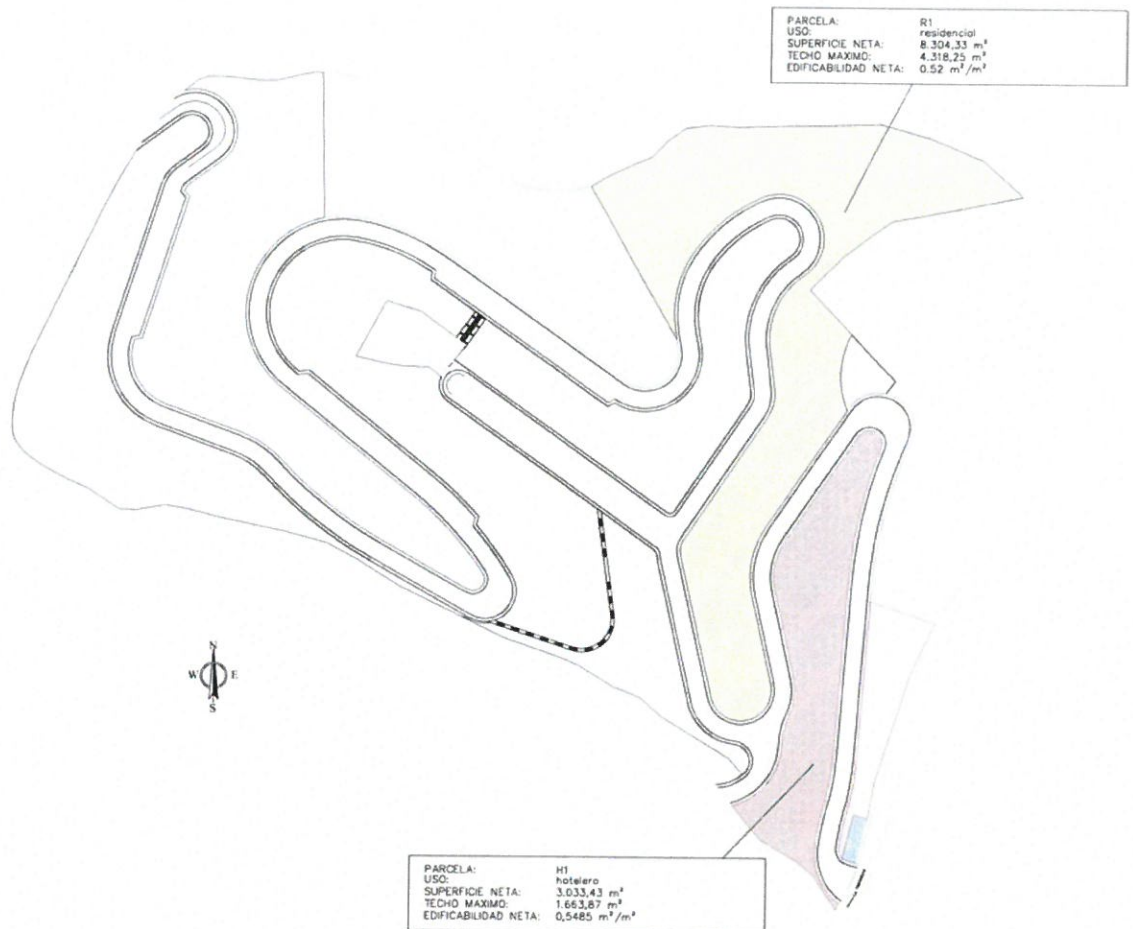
- Uso: Residencial
- Superficie neta: 8.304,33 m²
- Techo máximo: 4.318,25 m²
- Edificabilidad neta: 0,52 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela H1

- Uso: Hotelero
- Superficie neta: 3.033,43 m²
- Techo máximo: 1.663,87 m²
- Edificabilidad neta: 0,5485 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE)

TOTAL DE TECHO MAXIMO EDIFICABLE ENTRE AMBAS: 5.982,12 m²





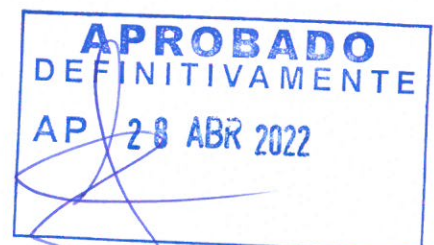
Pasaremos con la aprobación de esta modificación a:

Parcela R1

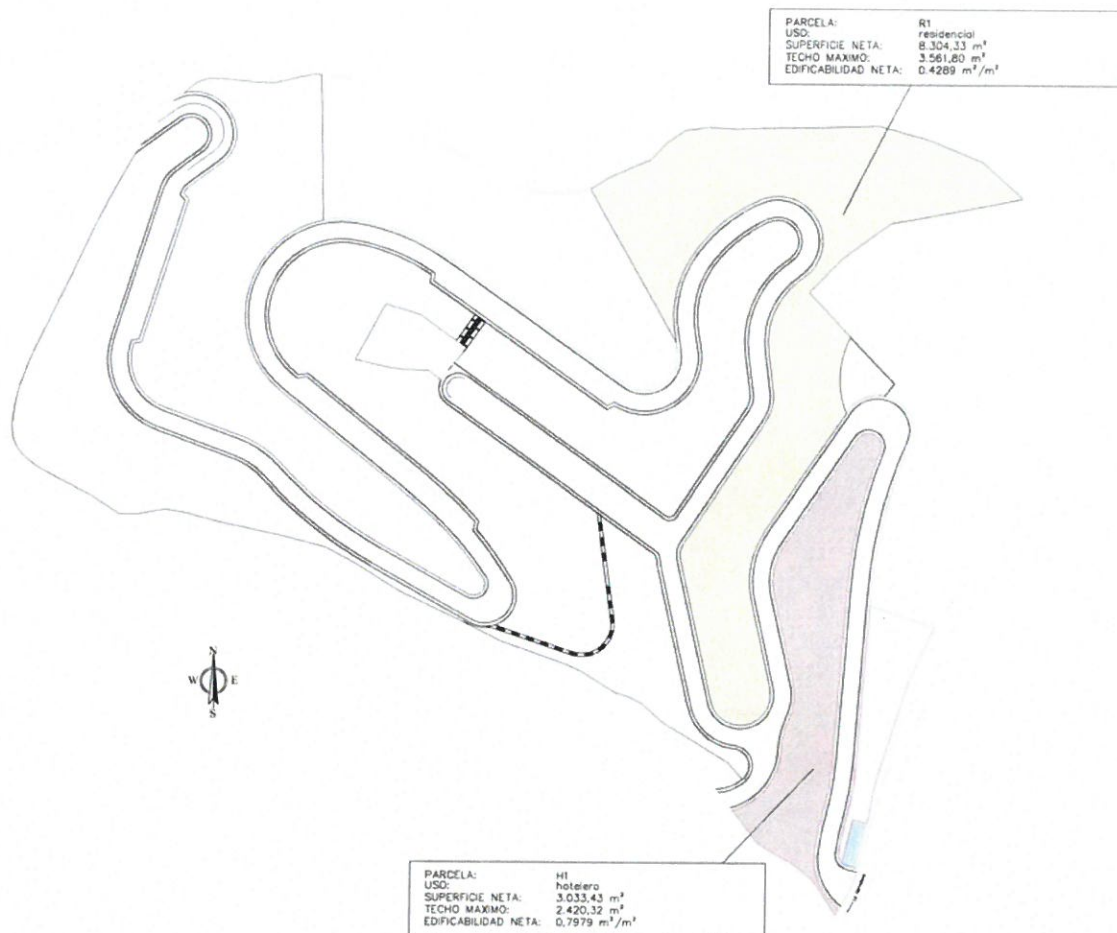
- Uso: Residencial
- Superficie neta: 8.304,33 m²
- Techo máximo: 3.561,80 m²
- Edificabilidad neta: 0,4289 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela H1

- Uso: Hotelero
- Superficie neta: 3.033,43 m²
- Techo máximo: 2.420,32 m²
- Edificabilidad neta: 0,7979 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE)



TOTAL DE TECHO MAXIMO EDIFICABLE ENTRE AMBAS: 5.982,12 m²



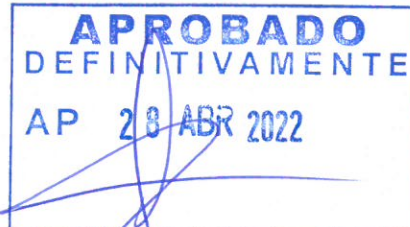
Se puede comprobar que no existe modificación alguna en el techo máximo edificable global entre ambas parcelas.

Por último, la redistribución del techo edificable remanente dentro de la parcela residencial R1 tiene como consecuencia la aparición de tres zonas o sub-parcelas con distinto grado de edificabilidad:

Parcela R1-A

- Superficie neta: 2.092,26 m²
- Techo máximo: 941,52 m²
- Edificabilidad neta: 0,45 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)





Parcela R1-B

- Superficie neta: 2.577,40 m²
- Techo máximo: 257,74 m²
- Edificabilidad neta: 0,10 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela R1-C

- Superficie neta: 3.634,67 m²
- Techo máximo: 2.362,54 m²
- Edificabilidad neta: 0,65 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Por último, resaltar que la presente modificación no modifica las Ordenanzas de aplicación en cada una de las parcelas, manteniéndose en todo caso las actuales del Plan Parcial:

- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

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

- Ordenanza de aplicación: Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE)

Edificabilidad	La intensidad máxima se fija para cada parcela en el correspondiente plano de usos y el cuadro resumen de características
Ocupación Máxima	30%
Parcela Mínima	Las graficadas en el plano de ordenación del Plan Parcial
Altura Máxima	TRES plantas y 10,00 metros medidos en cualquier punto del terreno
Áticos	Se admiten torreones de un máximo de 20 m ² construidos, pero no se pueden superar las condiciones de altura máxima en cada punto de TRES plantas
Normas de Composición	Libre de tipo pueblo mediterráneo, evitando la repetitividad de módulos todos iguales
Separación a Linderos	Las que se indican en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial. No se precisan otras ni a linderos ni a fondo ni a fachada. Las cocheras se pueden adosar a la alineación de la calle. Las alineaciones de la calle no llenen porque consolidarse con ceramieto o valla de fábrica y es suficiente un simple cambio de pavimento.
Pacios diámetro mínimo	3,00 metros
Usos permitidos	Hoteleros en cualquiera de sus variantes. No se admiten usos residenciales unifamiliares ni plurifamiliares.
Uso industrial	No se admite
Tipo de Edificación	Aislada o adosada sin limitación de longitud
Voladizos	No se especifica
Longitud y Fondo máximos	No se fijan
Aparcamientos	Un mínimo de una plaza por cada vivienda y/o por cada 100 metros cuadrados construidos, a ubicar dentro de la parcela
Tratamiento de Muros	En la ejecución de muros de contención, se prohíben longitudes continuas de más de 25 metros de largo y de un máximo de 3,00 metros de altura. Para mayores longitudes y alturas habrán de realizarse escalonamientos a lo largo y a lo alto, con retranqueos no menores de 1,00 metros, los cuales serán empleados en el ajardinamiento con especies vegetales que oculten, al menos parcialmente, las obras de fábrica. Siempre que sea posible, se revestirán con materiales pétreos rústicos o cualquier otro revestimiento continuo moldurado, no dejando visto el hormigón, ni aún si se trata de encofrados a cara vista. Excepcionalmente, cuando las condiciones topográficas lo justifique se autorizarán soluciones diferentes que incluirán soluciones de adecuación al entorno



5.- Descripción de la Actuación.

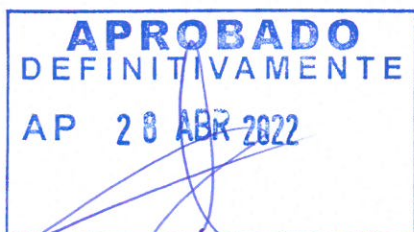
El municipio de Almuñécar contaba para el año 2018 con un total de población de hecho de 26.377 habitantes. Sin embargo, esta población no se distribuye de forma homogénea por el territorio municipal, sino que en su mayor parte (95%) se concentra en los 3 núcleos principales de población existentes en el municipio (Almuñécar, La Herradura y Velilla-Taramay). El resto (5%) se distribuye entre los diseminados correspondientes a las 3 entidades de población.

Respecto a la población concentrada en núcleos de población, más de las dos terceras partes (68,40%) de esta reside en el núcleo principal, siguiéndole en importancia el de La Herradura con el 15,14% y el de Velilla-Taramay con el 11,15%, todos ellos con una población superior a los 2.900 habitantes.

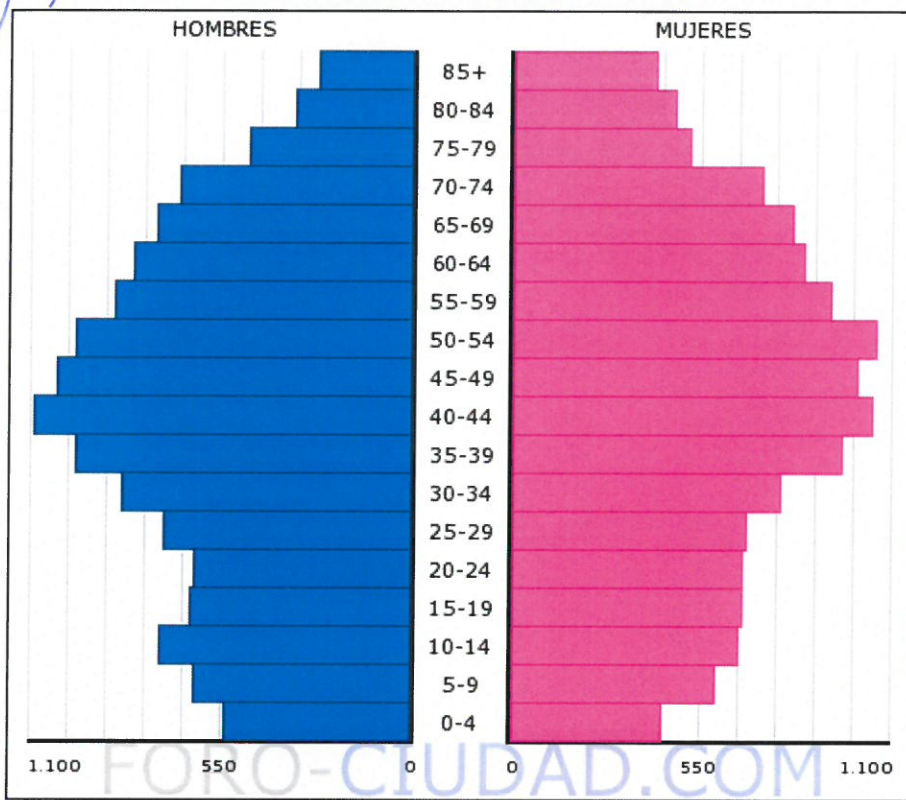
Todo ello nos señala la existencia de un modelo territorial basado en una cabecera municipal que absorbe la mayor parte de la población y dos núcleos secundarios, pero también muy desarrollados, que requieren y disponen, por tanto, de las funciones urbanas básicas.

5.1. Perfil demográfico.

Según últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (año 2018), Almuñécar cuenta con una población total de 26.377 habitantes, 13.345 mujeres y 13.032 hombres. Este municipio, como muchos de su entorno ha visto como su población ha disminuido en los últimos años, debido a la reducción de la natalidad, la migración de sus vecinos hacia grandes ciudades, etc., experimentando, por tanto, un incremento relativo de población en los últimos 10 años de -4,23 puntos (-1.167 habitantes).



POBLACION - ALMUÑÉCAR - 2018



Poblacion Total en el Municipio: 26.377
Poblacion Hombres: 13.032
Poblacion Mujeres: 13.345

Fuente: INE , Grafico elaborado por FORO-CIUDAD.COM para todos los municipios de España

Figura 5. Pirámide de población de Almuñécar.

La figura anterior muestra la pirámide de población de Almuñécar, el sexo y la edad son los dos componentes principales que participan directamente en la dinámica de la población. Esta representación refleja que nos encontramos ante un municipio “tipo” de un país desarrollado, su base aparece estrecha y se aprecia un ensanchamiento de la parte central y superior de la misma, lo que significa que el crecimiento poblacional es pequeño y la población está envejecida. Esta es la pirámide que a día de hoy predomina en las ciudades y municipios españoles.

En cuanto a los grupos poblacionales más “sensibles” a la exposición de impactos que pudiera provocar la modificación puntual, la población menor de 20 años representa el 18,73% y la población mayor de 65 años el 20,85%, es decir, los grupos más vulnerables ocupan en Almuñécar el 39,58% sobre el total de los habitantes existentes.

5.2. Perfil socioeconómico.

El sector agrario es parte fundamental en la economía de Almuñécar, con una superficie total dedicada a cultivos superior a las 4.001 hectáreas, de las cuales 2.636 son labradas.

Agricultura

Cultivos herbáceos. 2017	
Superficie	5
Principal cultivo de regadío	Plantas ornamentales
Principal cultivo de regadío: Has	4
Principal cultivo de secano	-
Principal cultivo de secano: Has	0
Cultivos leñosos. 2017	
Superficie	2.535
Principal cultivo de regadío	Chirimoyo
Principal cultivo de regadío: Has	1.072
Principal cultivo de secano	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo de secano: Has	96

Otras actividades muy importantes son el del comercio, turismo y la construcción, identificando al “sector servicios” como fuertemente arraigado al municipio, con significativa posición en cuanto a la ocupación de los habitantes residentes en Almuñécar.

Principales actividades económicas. 2017

Sección G	625
Sección I	373
Sección F	269
Sección H	97
Sección C	83

Siendo,

G: comercio al por mayor,

I: hostelería,

F: construcción

H: transporte y almacenamiento

C: industria manufacturera,



5.3. Perfil de salud.

La salud es un factor primordial para examinar el nivel de calidad de vida de una población. Además de la posibilidad de acceso a un sistema sanitario, la salud depende en buena medida de factores ambientales y sociales.

El objetivo será caracterizar la población que puede verse afectada por la actuación, a través de los marcadores sociales, económicos, ambientales, demográficos y de salud de la población, ya que determinan la vulnerabilidad de una población a los efectos del planeamiento.

Por tanto, atendiendo a los resultados obtenidos en la Encuesta Andaluza de Salud 2011-2012, Almuñécar se encuentra dentro del tercer Estrato: Municipios de 10.001 a 50.000 habitantes.

En el año 2011 el valor medio en la escala de salud física SF-12 para la población andaluza fue 51,1. Estos valores fueron superiores en los hombres (51,8) que en las mujeres (50,5). Los valores medios según la edad del encuestado disminuían conforme aumentaba la edad (desde un 54,8 en personas de 16 a 24 años hasta un 37,9 en personas de 75 años o más). La provincia con mayor valor medio fue Sevilla (52,1) y la de menor valor medio fue Granada (49,6), interpolando este valor a la localidad de Almuñécar que nos ocupa.

Con respecto a la salud mental, en 2011 se obtuvo un valor medio de 50,6 para el total de la población. De nuevo, para salud mental, fueron los hombres los que obtuvieron una puntuación mayor (51,8 frente a 49,1 para mujeres). Con respecto a la edad del encuestado, se observa una mejor salud mental en personas más jóvenes: los valores medios descienden desde el 53,3 de personas entre 16 y 24 años hasta el 47,5 de personas con 75 años o más. Según la zona geográfica, en todas las provincias se obtuvieron valores medios similares, alrededor de los 51, excepto en Almería, Granada y Sevilla, donde se obtuvieron valores inferiores a 50 (en particular, Granada fue la provincia que obtuvo el menor valor medio de toda Andalucía, 48,2).

Por tanto, si se interpolan los datos de la provincia de Granada al municipio de Almuñécar, se

obtiene que tanto el perfil de salud física como de salud mental, presentan una media en torno al 48,9% de la población.

Por otro lado, según los últimos datos recogidos por el Instituto de Estadística de Andalucía (año 2017), el número total de nacimientos en Almuñécar fue de 186 y el de defunciones de 242.

En cuanto a las defunciones, en torno al 80,0% de las mismas en este periodo correspondieron a personas mayores de 75 años, siendo más frecuentes entre 85 y 89 años (25%). Desagregando por sexo, este mismo grupo de edad sigue siendo el de mayor frecuencia entre las mujeres (25%), mientras que el 18% de las defunciones de hombres se produjeron entre los 80 y 84 años.

5.4. Caracterización de la población potencialmente afectada.

Como se ha definido en el apartado 4 de la presente memoria, los terrenos sujetos a modificación se mantienen invariables, ya que actualmente ambas parcelas se encuentran clasificadas como Suelo Urbano Consolidado, de uso característico residencial y hotelero respectivamente. Con la modificación no se alteran dichos usos, ni sus condiciones de ocupación, altura, edificabilidad global, etc.,

Con la transferencia de edificabilidad del suelo residencial a hotelero de 756,45 m², podemos suponer que se produce también una sustitución de población residente equivalente a 30 personas (4 viviendas por cada 100 m²) por una población estacional (furto del uso hotelero o turístico) del mismo número, por lo que podemos concluir que la Modificación del Plan Parcial propuesta está realmente disminuyendo la población residente anual o continua de la localidad.

Por tanto, atendiendo a estas afirmaciones, la población del núcleo urbano de Almuñécar no va a verse afectado negativamente por la innovación de planeamiento, puesto que tanto el uso actual como el uso previsto de la zona de estudio afectada, es y va a seguir siendo el mismo y la innovación supone realmente una disminución de la futura población residente continua que se preveía para este sector de suelo.

**APROBADO
DEFINITIVAMENTE**

AP 20 ABR 2018

ARR2
ARQUITECTURA

6.- Identificación de los determinantes.

Una vez terminada la fase descriptiva de la modificación y la identificación de la población potencialmente afectada, es el momento de comenzar la valoración prospectiva de la innovación de planeamiento.

En un primer paso se procederá a identificar los potenciales efectos del proyecto en los determinantes de la salud.

El objetivo de este apartado, además de identificar los posibles determinantes de la salud afectados por la actuación, es realizar una sencilla valoración de la relevancia de estos impactos como paso previo al análisis de su influencia en la salud de la población. Para ello, deben considerarse algunas de sus principales características como su magnitud, extensión de los efectos, probabilidad de su ocurrencia, la acumulación, duración y uniformidad de los mismos, la fragilidad o sensibilidad del medio y la capacidad de controlar o de limitar los efectos previstos.

En primer lugar, se han agrupado los determinantes de salud en razón de su afinidad con áreas de intervención del planeamiento urbanístico. Se entiende que esta disposición facilitará su identificación a las personas promotoras, más familiarizadas con estos aspectos. Seguidamente se han ordenado en una lista de chequeo que permitirá realizar un análisis sistemático de las mismas analizando estos posibles impactos.

El resultado final de esta etapa debe va a ser un listado de las áreas de intervención (o de cualesquiera otros determinantes) sobre las que se puede producir un impacto significativo, así como una priorización de las mismas bajo el criterio de mayor gravedad de los mismos. Este listado se acompaña de una breve memoria en la que se describe el proceso llevado a cabo y los motivos por los que se han tomado las decisiones referentes a la relevancia o no de los impactos sobre las áreas.

El contenido de la lista de chequeo es cualitativo. Se estima que el uso de tres niveles en la gradación cualitativa del efecto que se está valorando en las columnas (Alto, Medio, Bajo) es una solución aceptable. Esta forma es, por un lado, suficientemente sencilla de comprender

y/o categorizar y por otro sigue permitiendo identificar diversos niveles de intensidad de un efecto.

Esta herramienta está basada en una evaluación puramente cualitativa. Respecto de los contenidos que se deben valorar en cada una de las columnas:

- Probabilidad: Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas en el plan.
- Intensidad: Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.
- Permanencia: Grado de dificultad para la modificación de dichas modificaciones.

Una vez conocidos los contenidos a valorar se aporta una tabla con los posibles criterios de valoración en cada una de las columnas (ver siguiente página):

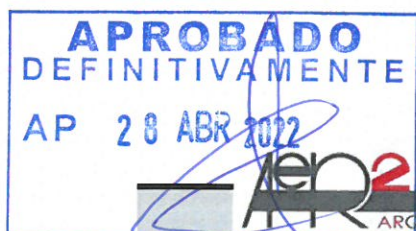


	BAJO	MEDIO	ALTO
Probabilidad	No se prevé que se produzca una modificación significativa en el/los determinante/s.	Resulta razonable esperar que se va a producir una modificación en el/los determinante/s pero puede no ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales.	Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s.
Intensidad	La modificación prevista no tiene la suficiente entidad como para alterar de forma significativa el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final está claramente influenciado por el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista es de tal entidad que se altera por completo el estado inicial del/de los determinante/s.
Permanencia	La modificación es temporal, de tal forma que sus efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo.	Modificación no totalmente permanente pero cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad según tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es importante pero es posible volver a la situación inicial.	Modificación que se puede considerar prácticamente irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas. El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es muy elevado.

A la vista de las valoraciones efectuadas, a continuación, se va a realizar un pronunciamiento final referido a si se prevé que el impacto global sobre el determinante puede resultar significativo o no. En el caso de que pueda descartarse un impacto significativo sobre el determinante, ya no sería necesario continuar valorando su posible impacto sobre la salud de la población, en el caso de que el valor obtenido sea alto, se seguirá analizando en el capítulo 7 de la presente memoria (ver tabla siguiente).

**APROBADO
DEFINITIVAMENTE**
 AP 28 ABR 2022

ASPECTOS A EVALUAR	PROBABILIDAD	INTENSIDAD	PERMANENCIA	GLOBAL
Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	BAJA	BAJA	MEDIA	BAJA
Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo	BAJA	MEDIA	BANA	BAJA
Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA
Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Accesibilidad a transporte público	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA
Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Densidad y conectividad en la ocupación del suelo	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA
Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA
Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA



Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA
La habitabilidad del entorno urbano.	ALTA	ALTA	ALTA	ALTA
Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social	MEDIA	MEDIA	ALTA	MEDIA
Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA
Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	MEDIA

Tabla 2. Impactos potenciales sobre la salud ambiental.

Como se puede observar la prevalencia principal en la modificación objeto de estudio es la concurrencia de impactos potenciales positivos sobre la salud del entorno municipal, puesto que esta innovación tiene por objeto regular una situación existente, que supondrá una mejora en el desarrollo y ocupación natural de los espacios urbanos del municipio, de ahí que aspectos tales como: accesibilidad a espacios, conectividad en la ocupación del suelo, convivencia sin barreras y habitabilidad del entorno urbano resulten como impactos ALTOS pero desde el punto de vista positivo de la actuación.

Estos impactos significativos, se van a analizar con mayor profundidad en el siguiente capítulo.

7.- Análisis preliminar.

A partir de la información obtenida en el apartado anterior se realizará, en principio, un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en salud como consecuencia de las medidas previstas en el plan, para aquellos determinantes significativos.

En el caso de que con este análisis cualitativo no se pueda descartar la presencia de riesgos significativos, será necesario completarlo en una fase posterior con un análisis semicuantitativo a través de indicadores “ad hoc”.

Este análisis preliminar dará respuesta a las siguientes cuestiones:

- ¿Cuáles de los efectos de la innovación en los determinantes de la salud tienen mayor potencial para afectar a la salud?
- ¿Qué posibles consecuencias, directas o indirectas, pueden tener?
- ¿Cuál es la percepción de la población al respecto?
- ¿Qué población puede estar expuesta a dichos impactos?
- ¿Existen colectivos especialmente vulnerables dentro de la población expuesta?
- Y finalmente, en caso de que existiese población expuesta, ¿puede descartarse la posibilidad de que se produzcan efectos significativos (positivos o negativos) en la salud de la misma o inequidades importantes en la distribución de tales efectos?

La principal diferencia frente a la lista de chequeo del apartado anterior es que las áreas de intervención no están predeterminadas. Por ello, el primer paso debe ser seleccionarlasy escribirlas en las filas de la tabla. Nos vamos a quedar con aquellas áreas que en el apartado anterior se obtenía un valor global ALTO.

La selección de los aspectos a considerar dentro de las áreas de intervención se ha realizado valorando tanto los resultados obtenidos en el análisis de la lista de chequeo del apartado anterior, como la importancia relativa de estos aspectos en cuanto a su potencial impacto en el bienestar de la población.

El contenido de la tabla de valoración preliminar de los efectos es cualitativo, si bien se acompaña de una breve memoria en la que se explique de forma muy resumida los motivos que han llevado a la selección de un determinado valor. En general, se estima que el uso de tres niveles en la gradación cualitativa de la intensidad del efecto que se está valorando en cada una de las columnas (Alto, Medio, Bajo) es una solución aceptable. Esta forma es, por un lado, suficientemente sencilla de comprender y/o categorizar y por otro sigue permitiendo identificar diversos niveles de intensidad de un efecto.

Respecto de los contenidos que se deben valorar en cada una de las columnas:

- Impacto potencial: intensidad máxima del impacto que pueden causar en la población.
- Nivel de certidumbre: grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el efecto en salud al nivel de grupos de población (medido en función de la confianza con que organismos nacionales e internacionales se han pronunciado al respecto).
- Medidas de protección o promoción: existencia y efectividad de medidas para corregir o atenuar el potencial efecto negativo sobre la salud y/o para potenciar u optimizar el potencial efecto positivo sobre la salud.
- Población total: magnitud de población expuesta y/o afectada en términos absolutos, si bien no conviene desdeñar su afección en términos relativos respecto al total de la población del municipio (en municipios pequeños).
- Grupos vulnerables: poblaciones cuya capacidad de resistir o sobreponerse a un impacto es notablemente inferior a la media ya sea por sus características intrínsecas o por circunstancias sobrevenidas de su pasado.
- Inequidades en distribución: poblaciones que, de forma injustificada, se ven afectadas desproporcionadamente o sobre las que se refuerza una desigualdad en la distribución de impactos.
- Preocupación ciudadana: aspectos que suscitan una inquietud específica de la población obtenida en los procedimientos de participación de la comunidad.

Una vez conocidos los contenidos a valorar se aporta un cuadro con los posibles criterios de valoración en cada una de las columnas y una tabla con los criterios de decisión de la significancia (ver tablas siguientes).



	BAJO	MEDIO	ALTO
Impacto Potencial	Efectos leves, afectando más a la calidad de vida o al bienestar.	Pueden modificar la incidencia o los síntomas / efectos de enfermedades no graves, así como la incidencia de lesiones no incapacitantes.	Pueden alterar positiva o negativamente de forma significativa los AVAD ²³ , la incidencia de enfermedades graves (que exijan hospitalización, crónicas, brotes agudos...) o lesiones incapacitantes.
Nivel de Certidumbre	Artículos y estudios publicados. Evidencia obtenida por medios propios sobre actuaciones realizadas en la misma zona.	Metanálisis, revisiones sistemáticas, análisis comparativos, etc. Aspectos incorporados en legislación de otros países. Recomendaciones de organismos internacionales.	Pronunciamento claro de organismos internacionales de reconocido prestigio (IARC, OMS, SCENIHR, EPA, etc). Aspectos incorporados en legislación /planes de acción propios.
Medidas de protección o promoción²⁴	Existen medidas de protección o potenciación de reconocida eficacia y se han implementado ya en el proyecto original.	Las medidas de protección o potenciación implementadas sólo pueden reducir parcialmente o atenuar los efectos de acuerdo con la evidencia sobre intervenciones. Existen medidas de reconocida eficacia que son competencia de la Admon que promueve el plan y se han previsto pero no pueden implementarse en el proyecto por no tener reflejo en la planificación urbanística.	No existen medidas de reconocida eficacia, o bien éstas no dependen de la Admon que promueve el plan o, siendo competencia de esta Administración, no está prevista su implementación.
Población total	La exposición suele ser de corta duración / intermitente / afecta a un área pequeña y/o a un pequeño número de personas, por ejemplo menos de 500 habitantes.	La exposición puede ser más duradera e incluso intermitente / afecta a un área relativamente localizada y/o a un número significativo de personas, por ejemplo entre 500 y 5000 habitantes.	La exposición es de larga duración o permanente o afecta a un área extensa y/o un número importante de personas, por ejemplo más de 5000 habitantes o a la totalidad de habitantes del municipio.
Grupos Vulnerables	No se tiene constancia de la existencia de una comunidad significativa de personas que puedan considerarse grupo vulnerable para este determinante por razones sociales o demográficas (edad, sexo, personas con discapacidad o en riesgo de exclusión social, personas inmigrantes o minorías étnicas).	Existe una comunidad de personas que puede considerarse grupo vulnerable para este determinante pero se distribuyen de forma no concentrada por el espacio físico o si se concentran en un espacio geográfico común, éste no tiene un tamaño significativo.	Existen comunidades de personas que pueden considerarse grupo vulnerable para este determinante pero además o bien se concentran en un espacio común de tamaño significativo / varios espacios menores, o bien se trata de comunidades que concentran más de dos o tres factores de vulnerabilidad.
Inequidades en Distribución	No se han documentado inequidades significativas en la distribución (previa o posterior a la implementación del plan) de los impactos o los mismos ayudan a atenuar las inequidades que existían previamente a la implementación del plan.	Se prevén inequidades en la distribución de los impactos tras la implementación del plan bien porque los generen sus determinaciones o porque las mismas no puedan atenuar las inequidades preexistentes.	Se prevé que las determinaciones del plan puedan reforzar las inequidades existentes o generar inequidades significativas que afectan a grupos vulnerables por razones sociales o demográficas.
Preocupación Ciudadana	Se han realizado suficientes medidas de fomento de la participación y no se ha detectado una especial preocupación de la ciudadanía respecto a este tema.	Se ha detectado preocupación de la ciudadanía por este tema pero o bien no es generalizada o no puede conocerse con exactitud este dato al no haberse conseguido una participación significativa de la misma por no haber realizado suficientes medidas de fomento de la participación.	Se ha detectado preocupación de la ciudadanía por este tema de forma generalizada o en colectivos organizados / vulnerables / afectados por inequidades previas. No se han realizado más medidas de participación de la ciudadanía que las previstas en la tramitación administrativa del plan.

Tabla 3. Cuadro de Valoración Preliminar de Impactos en Salud.



Variables	FACTORES PROPIOS ACTUACIÓN				FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO					IMPACTO GLOBAL
	Impacto Potencial	Certidumbre	Medidas Protección o Promoción	Dictamen (Menor)	Población Total	Grupos Vulnerables	Inequidades en Distribución	Preocupación Ciudadana	Dictamen (Mayor)	
Criterio	NECESARIO				SUFICIENTE					
Condición	Han de existir TODOS (es decir, todos los factores se clasificarán como Nivel Medio o Nivel Alto)				Basta con que UNO de ellos se clasifique como Nivel Medio					
Dictamen	Se elegirá el nivel más BAJO de los obtenidos para cada uno de los tres factores.				Se elegirá el nivel más ALTO de entre los obtenidos para cada uno de los cuatro factores.					
Accesibilidad para el desarrollo local	ALTO				ALTO					SIGNIFICATIVO
Conectividad en la ocupación del suelo	ALTO				ALTO					SIGNIFICATIVO
Espacios públicos sin barreras	MEDIO				BAJO					NO SIGNIFICATIVO
Habitabilidad del entorno urbano	MEDIO				MEDIO					NO SIGNIFICATIVO

Tabla 4. Análisis preliminar de los impactos significativos

La clasificación como ALTO de los Factores Propios de la Actuación y como BAJO de los Factores Propios del Entorno se ha dictaminado como sin efectos significativos en salud, ya que esta posibilidad solo puede darse cuando no se han identificado vías de exposición a población o se consideran de poca importancia, no provoca inequidades en salud, ni preocupación ciudadana.

En todo caso, como se puede extraer de la tabla, el desarrollo de la modificación de planeamiento no va a generar impactos significativos sobre la salud humana, en todo caso, los obtenidos con una calificación de ALTO, son impactos positivos, derivados de la mejora del entorno urbano. Por tanto, se descarta la existencia de impactos significativos negativos.



8.- Conclusiones.

A la vista de la documentación descrita en la presente memoria, atendiendo a la tipología de innovación de planeamiento, los técnicos que suscriben consideran que no se va a producir incomodidad, ni se alterará las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ni ocasionará daño ni riesgos graves para las personas aledañas.

Granada, 10 de Noviembre de 2019



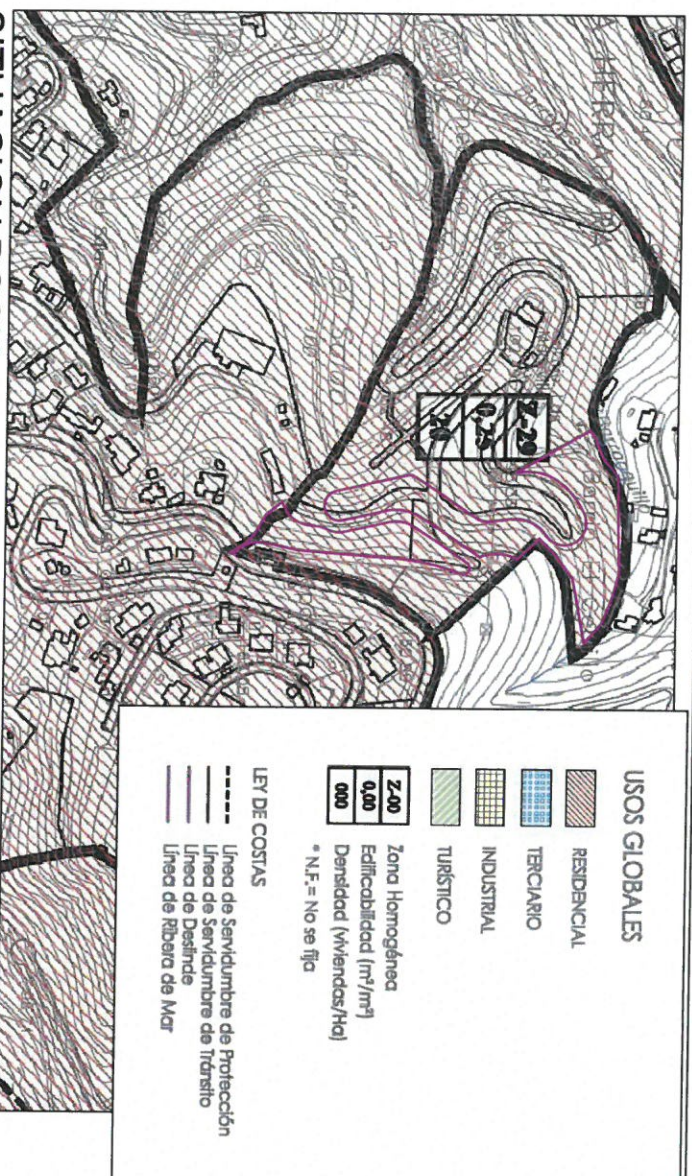
ARQUITECTO

Fdo. Antonio Rodríguez Rufino

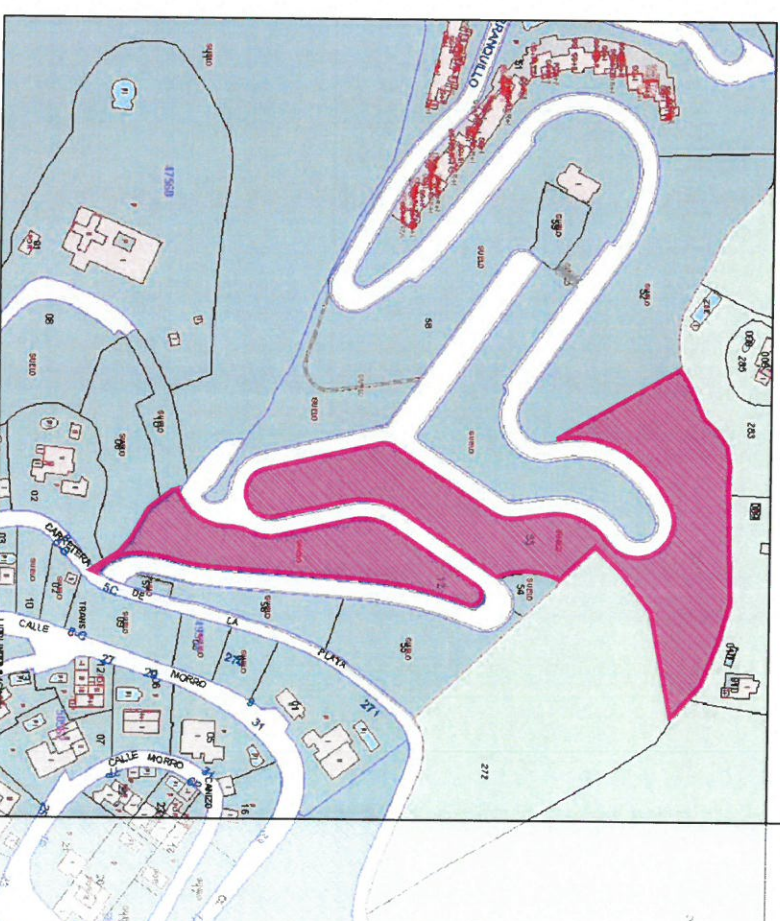
9.- Referencias utilizadas.

- Centro de Recursos de Evaluación de Impacto en Salud. Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales. www.creis.es
- Manual para la Evaluación del Impacto en Salud de Proyectos sometidos a Instrumentos de Prevención y Control Ambiental en Andalucía.
- Daponte A., Bolívar J., García M. Las desigualdades sociales en la salud. Escuela Andaluza de Salud Pública. Junta de Andalucía. Granada, 2008.
- www.sanidadambiental.com
- www.ine.es
- <http://www.ieca.junta-andalucia.es/sima>
- Casas S, García A, Suárez S, Barberá M, López E, Aránguez E, Órdoñez JM, Martínez A, Boldo E, Escorza F, Vargas F, Carroquino MJ, Salto MJ, Martínez MJ, Martín P. La salud en la evaluación de impactos ambientales, Guía metodológica. Madrid: Sociedad Española de Sanidad Ambiental. Serie De aeribus, aquis et locis nº 1.2011.

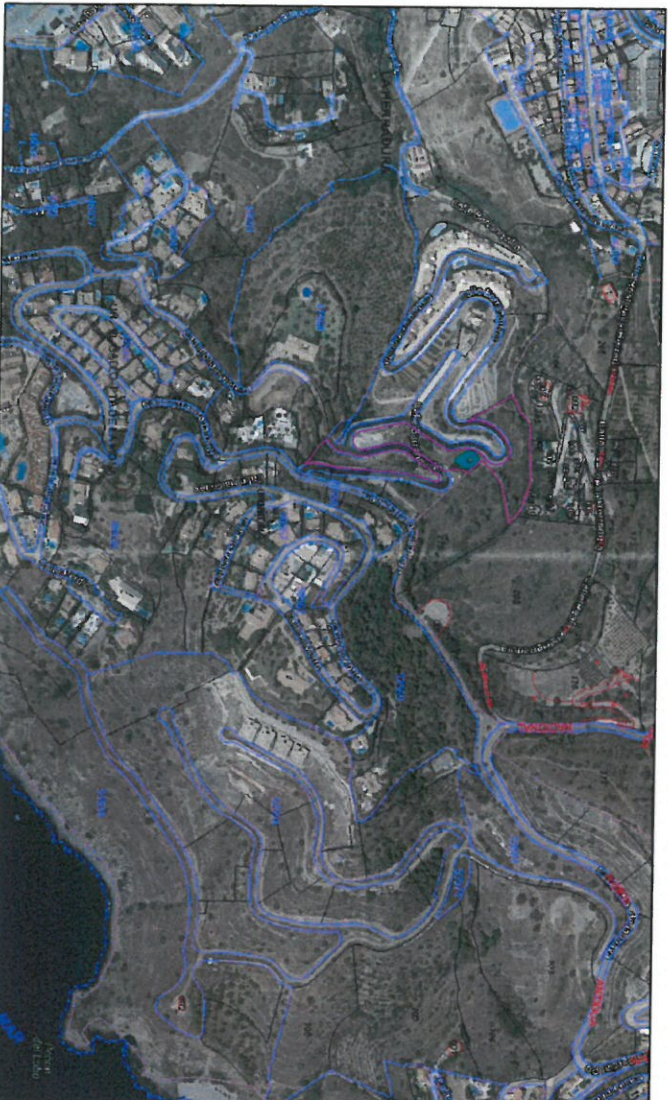




SITUACION PGOU



APROBADO
DEFINITIVAMENTE
AP 20 ABR 2022



FOTOGRAFIA AEREA

PROMOTOR:
ALTAMBA PROPIEDADES S.L.
C/BALE VISION S.L.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2:
Plan Parcial "Las Maravillas"
Punta de la Mona - La Herradura
PLANO DE SITUACION - PGOU VIGENTE

PROYECTOS

MP01

arturo rodríguez alonso
teléfono 701766
colaboraciones vectorialización, plan de gestión

77.11.17 C



APROBADO
DEFINITIVAMENTE
AP 20 ABR 2022

antonio rodríguez n.º 110
Tel: 679 101766

MP02

PARCELA:
USO: residencial
SUPERFICIE NETA: 8.304,33 m²
TECHO MAXIMO: 4.318,25 m²
EDIFICABILIDAD NETA: 0,52 m²/m²

APROBADO
DEFINITIVAMENTE
AP 20 ABR 2022



PARCELA:
USO: hotelero
SUPERFICIE NETA: 3.033,43 m²
TECHO MAXIMO: 1.663,87 m²
EDIFICABILIDAD NETA: 0,5485 m²/m²

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2:
Plan Parcial "Las Maravillas"
Punta de la Mona - la Herradura
PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACION
esc: 1/1.500 77.11.17 G

PROMOTOR:
ALTAMIRA PROPIEDADES S.L
CUADRE VISION S.L

arquitectos
arturo rodriguez rufino
Tel:679 101766

MP03

PARCELA: R1
USO: residencial
SUPERFICIE NETA: 8.304,33 m²
TECHO MAXIMO: 3.561,80 m²
EDIFICABILIDAD NETA: 0.4289 m²/m²

PARCELA: H1
USO: hotelero
SUPERFICIE NETA: 3.033,43 m²
TECHO MAXIMO: 2.420,32 m²
EDIFICABILIDAD NETA: 0.7979 m²/m²



APROBADO
DEFINITIVAMENTE
AP 28 ABR 2022

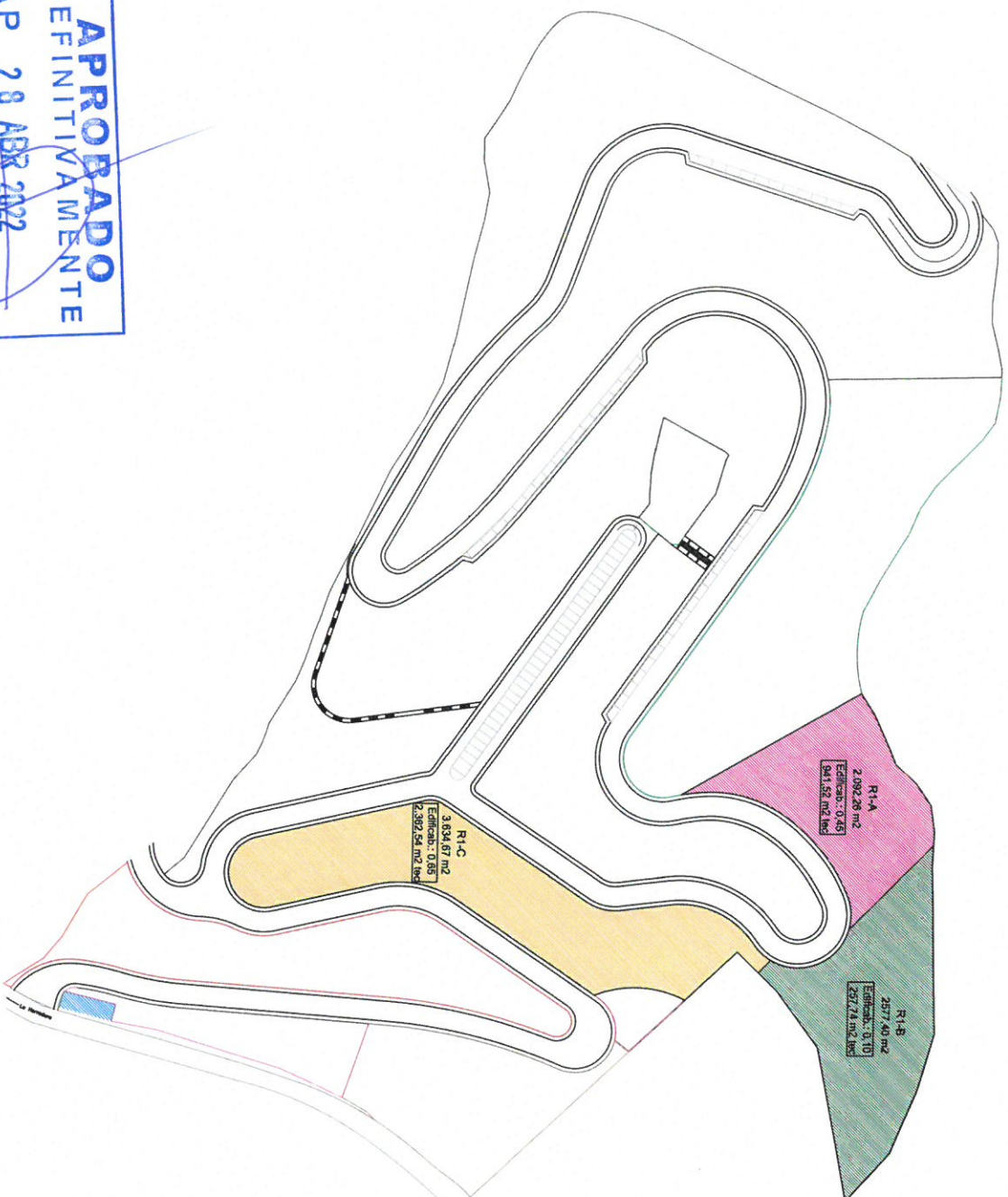
PROMOTOR:
ATAMBA PROPIEDADES SL
CUMBE VISION SL

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2:
Plan Parcial "Las Maravillas"
Punta de la Mona - La Herradura
PARAMETROS FINALES DE LAS PARCELAS R1 Y H1
esc. 1/1.500

77.11.17.C

MP04

arquitectos
antonio rodríguez rufo
tel:679 101766



NUEVAS ZONAS CON DISTINTA EDIFICABILIDAD R1 - P.P. PAU SECTOR
LAS MARAVILLAS - PUNTA DE LA MONA

APROBADO
DEFINITIVAMENTE
AP 28 ABR 2022

MP05

antonio rodríguez rufino
Tel: 679 101766
Colaboradores: victor manchillo rufino, jara | polo romero

DOCUMENTO Nº 4 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO



APROBADO
DEFINITIVAMENTE
AP 28 ABR 2022

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

INDICE

1.- Antecedentes.

2.- Objetivos de la planificación.

3.- Alcance y contenido del plan propuesto y alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

4.- Desarrollo previsible del plan o programa.

5.- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

6.- Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

7.- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

8.- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

9.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

10.- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

11.- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

12.- Planos de Alternativas.

1.- Antecedentes.

El instrumento de planeamiento actualmente vigente para el término municipal de Almuñécar, y que es objeto de esta modificación, es el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU.), que fue aprobado definitivamente por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo en 1987.

Así mismo integra el planeamiento general del municipio la Adaptación Parcial a la LOUA, lo cual posibilita la elaboración del presente documento, de conformidad con la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

En la tramitación urbanística para la Modificación de los citados terrenos actúa como Promotor de oficio la administración local, el Ayuntamiento de ALMUÑÉCAR, a propuesta de

- ALTAMIRA PROPIEDADES S.L., con C.I.F.: B-19560911 y domicilio en Ctra. de Málaga, nº 2, La Caleta, 18680, Salobreña, sociedad mercantil propietaria de la parcela PARCELA R1 con referencia catastral 4355153VF3645E0000XE y finca registral número 55.284 de Almuñécar, y

- CUMBRE VISION S.L., con C.I.F.: B-18564542 y domicilio en Ctra. de Málaga, nº 2B, La Caleta – La Guardia, 18680, Salobreña, sociedad mercantil propietaria de la PARCELA H1 con referencia catastral 4756012VF3645F0001UD y finca registral número 55.288 de Almuñécar.

Ambas sociedades serán las encargadas de la futura promoción de los mismos, con proyectos de un nuevo establecimiento hotelero con un mayor número de plazas disponibles y nuevas viviendas unifamiliares aisladas.

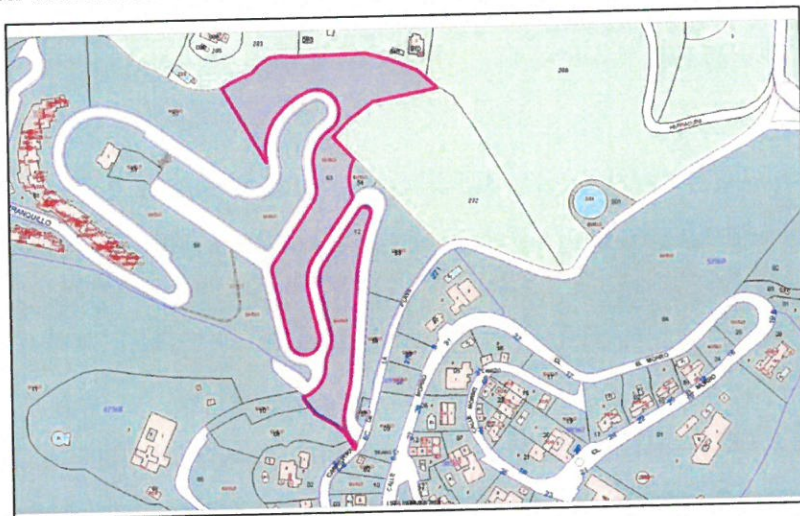


**APROBADO
DEFINITIVAMENTE**
AP 20 ABR 2022

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE L.P.P. LAS MARAVILLAS – LA HERRADURA - ALMUÑÉCAR:
TRASPASO DE EDIFICABILIDAD DE SUELO RESIDENCIAL A SUELO HOTELERO
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO – EVALUACION AMBIENTAL SIMPLIFICADA
PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES S.L. y CUMBRE VISION S.L.

2.- Objetivo de la planificación.

Los terrenos objeto de la presente Modificación, tal como se refleja en el plano de emplazamiento (Plano nº 1 de situación general), se localizan al este del casco urbano de LA HERRADURA, Almuñécar, la Norte del paraje denominado “Punta de la Mona”. El acceso al sector de suelo del Plan Parcial “Las Maravillas” se produce desde la calle “Carretera de la Playa”, mientras que la vía rodada que transcurre en su interior es la denominada calle “Barranquillo” de servicio a las parcelas R1 y H1, cuyas condiciones urbanísticas son las modificadas con este documento.



El Plan Parcial “Las Maravillas” así como su posterior desarrollo y la ejecución y recepción municipal del proyecto de Urbanización para la zona permite clasificar la zona como Suelo Urbano Consolidado, con solares susceptibles de ser edificados.

Las parcelas afectadas por esta Modificación Puntual son concretamente:

- Parcela de uso residencial R1: 8.304,33 m² Referencia Catastral 4355153VF3645E0000XE
- Parcela de uso hotelero H1: 3.033,43 m² Referencia Catastral 756012VF3645F0001UD

La finalidad de la citada Modificación es aumentar la edificabilidad de la parcela Hotelera denominada H1 dentro del sector de suelo del Plan Parcial “Las Maravillas”, en la localidad

de Almuñécar, para poder materializar un establecimiento hotelero en dicha parcela que cumpla sobradamente con los parámetros exigidos por la normativa vigente de aplicación a los mismos.

Para proceder a aumentar la edificabilidad en la citada parcela hotelera H1 sin aumentar la edificabilidad global del Plan Parcial “Las Maravillas”, se procede a disminuir la misma cantidad de metros cuadrados edificables de techo en la parcela residencial R1.

Se pretende redistribuir, por tanto, la edificabilidad entre estas dos parcelas, sin aumentar en ningún caso la edificabilidad global actual de este sector de suelo, de manera que la implantación de un establecimiento hotelero en la parcela H1 tenga una viabilidad superior a la actual.

El conjunto de objetivos ambientales que a continuación se citan han sido desarrollados en base a una serie de criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad, que necesariamente han de marcar y definir la línea a seguir por el PGOU en materia ambiental.

El litoral de Granada es un territorio en pleno proceso de transformación tras la mejora de las infraestructuras de comunicaciones. Junto a ello, sus propias características climáticas y paisajísticas y su condición de litoral, constituyen los elementos básicos en los que se puede sustentar su potencial de desarrollo futuro, basado actualmente en la agricultura y en el turismo, principalmente.

El actual modelo de ocupación del territorio y los usos del suelo, están transformando el territorio, por lo que es necesario que las planificaciones locales den respuesta a las nuevas demandas y a las oportunidades y problemas que el ámbito debe afrontar desde una perspectiva supralocal.

Así mismo el modelo territorial debe ser respetuoso con la conservación de los recursos naturales y poner en valor los elementos culturales y paisajísticos, que son las señas de identidad de este ámbito y uno de los principales activos en que sustentar el desarrollo futuro.

En este sentido, se entiende que a de ser plena la conjunción y entendimiento entre las determinaciones de ordenación y los objetivos ambientales, evitando así cualquier tipo de injerencia, de manera que se alcance un proceso de ordenamiento respetuoso y acorde con los valores ambientales del ámbito de estudio.

En cuanto a los objetivos concretos para la zona que persigue la aprobación de la presente modificación, aparte del principal de posibilitar la ejecución de un establecimiento hotelero con una mayor dotación de plazas, y que supone un beneficio inmediato en la materialización urbanística de este sector de suelo, al reducir simultáneamente el número de viviendas en el mismo, podemos enumerar los siguientes:

- Minimizar las afecciones al relieve: con una menor actuación en las zonas de pronunciada topografía de la parcela residencial, donde se disminuye la edificabilidad y se redistribuye la misma hacia zonas más fácilmente ejecutables.
- Disminución del número de viviendas en el sector, al reducir la edificabilidad del suelo residencial y a su vez optar por nuevas ordenanzas que posibiliten la construcción de una tipologías aisladas de mayor tamaño en lugar de adosadas más reducidas.
- Minimizar los efectos negativos a la Biodiversidad
- Reducir las emisiones al medio
- Controlar las posibles avenidas e inundaciones al facilitar la consolidación edificatoria en este sector de suelo. De igual modo, esta edificación de dichas parcelas ayudará a la prevención de incendios forestales.

Finalmente y una vez conocidos los criterios, a continuación se exponen los objetivos **ambientales** específicos para el ámbito de estudio, cuya finalidad última es la protección y mejora del patrimonio natural y cultural. Estos son:

• Garantizar que elementos del medio físico o biótico y cultural más significativos, puedan permanecer en el territorio de manera compatible con la transformación urbana del espacio.
• Mantener los procesos ecológicos esenciales.
• Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero y forestal y armonizando su conservación con los usos de ocio, residencia y turismo.
• Detener y revertir los procesos perturbadores del medio natural tales como procesos erosivos,

proliferación de impactos ambientales, etc.
• Contribuir al uso y distribución racionales de los recursos hidrológicos propiciando el ahorro en su empleo, el control de efluentes y la protección de su calidad.
• Disminuir, durante la fase de construcción, las afecciones a la población y las especies y comunidades que habitan en el ámbito o en su entorno más inmediato.
• Minimizar el volumen de residuos (inertes principalmente) durante la fase de construcción y garantizar su correcto traslado a vertedero autorizado, y evitar cualquier tipo de contaminación (suelos, agua, atmósfera, etc.).
• Garantizar que los elementos de la urbanización y de la edificación se encuentran perfectamente integrados en el entorno, disminuyendo así los impactos paisajísticos.
• Proponer medidas de ordenación y correctoras para disminuir el consumo de recursos naturales, tanto durante la fase de construcción como de funcionamiento (agua, suelo, energía, etc.).
• Optimizar el diseño de infraestructuras y edificaciones con el fin de lograr un mejor aprovechamiento de la energía.

3.- Alcance y contenido del Plan propuesto y alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables.

Una vez fijados los objetivos y la necesidad de redacción del presente documento, y de conformidad con el artículo 10 de la LOUA, queda establecido que el alcance de la innovación propuesta sobre la ordenación vigente afecta a la ordenación pormenorizada establecida por el actual PGOU, ya que establece una nueva regulación en los usos pormenorizados y modifica las Ordenanzas Municipales de Edificación, con el fin de legitimar directamente la actividad de ejecución.

La presente iniciativa tiene como fin solventar un defecto de edificabilidad en la parcela de Suelo Hotelero, denominada H1, del Plan Parcial “Las Maravillas” de Almuñécar, dotándola de un mayor número de m² de techo edificables, que a su vez serán sustraídos de la parcela residencial R1 de dicho Plan Parcial.

Para ello, la modificación se ciñe exclusivamente a dos actuaciones:

- Traspaso de 756,45 m² de techo edificable desde la parcela residencial R1 hacia la parcela hotelera H1.

- La redistribución de la edificabilidad resultante en la parcela residencial R1, organizándola en hasta 3 zonas o subparcelas con distinto coeficiente de edificabilidad, pero sin aumentar en ningún caso el techo máximo remanente para esta parcela R1.

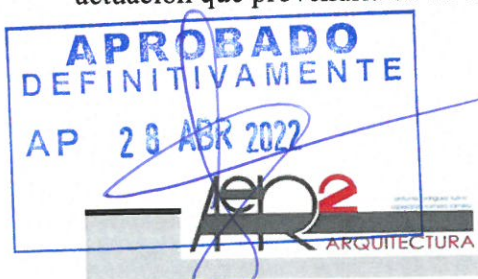
Se pretende redistribuir, por tanto, la edificabilidad entre estas dos parcelas, sin aumentar en ningún caso la global actual de este sector de suelo, de manera que la implantación de un establecimiento hotelero en la parcela H1 tenga una viabilidad superior a la actual.

Como consecuencia de este trasvase de edificabilidad hacia suelo hotelero, la parcela residencial R1 quedará con una edificabilidad inferior a la actual, por lo que se propone a su vez redistribuir la misma entre distintas zonas dentro la parcela, de manera que pueda materializarse con facilidad una tipología de unifamiliar aislada en dicha parcela residencial en lugar de la adosada establecida actualmente.

No se cambia la clasificación de suelo ni la zonificación de usos establecida por el planeamiento vigente. No se modifican las densidades ni las edificabilidades globales del suelo urbano, ni se altera cualquier otro aspecto de la ordenación estructural del municipio.

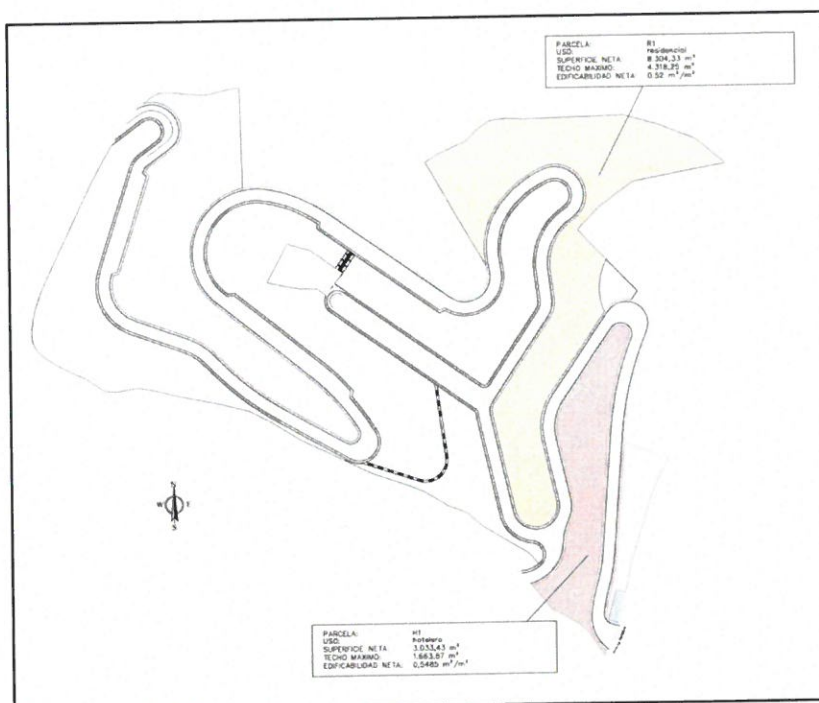
Según se establece en la Ley 21/ 2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, la toma de decisiones requiere del planteamiento de diferentes alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación.

En relación a la valoración de las distintas alternativas a la hora de abordar la modificación del PGOU, debemos señalar que por cuanto la actuación viene demandada de una necesidad concreta de solventar desajustes del PGOU en el ámbito donde estos se producen, no cabe barajar distintas ubicaciones para la modificación propuesta; debe esta acometerse en el ámbito del citado desajuste. Dicho esto, debemos valorar las alternativas a la actuación que provendría de no abordarla o de acometerla de un modo más ambicioso.



ALTERNATIVA 0

De no tramitarse la modificación propuesta, las deficiencias puestas de manifiesto en el borrador urbanístico del documento, seguirían sin resolverse. La presente iniciativa tiene como fin solventar un defecto de edificabilidad en la parcela de Suelo Hotelero, denominada H1, del Plan Parcial “Las Maravillas” de



Almuñécar, dotándola de un mayor número de m² de techo edificables, que a su vez serán sustraídos de la parcela residencial R1 de dicho Plan Parcial.

Esta deficiencia imposibilita desarrollar un proyecto turístico de interés y viable económicamente al poseer una mayor dotación de plazas. Además, las viviendas previstas en el PP actual, son unifamiliares adosadas que implica un mayor deterioro medioambiental de la zona con un menor movimiento de tierras.

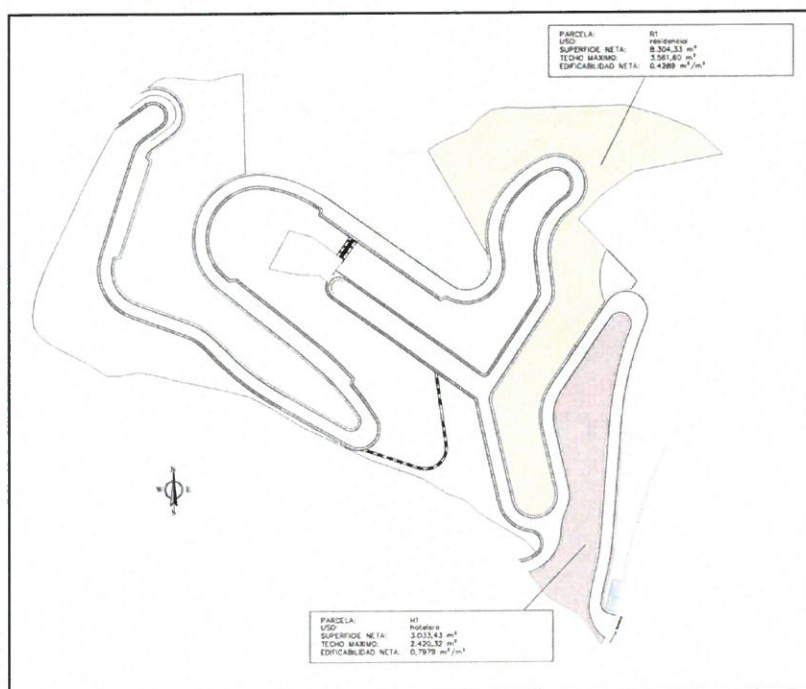




ALTERNATIVA 1:

La Modificación planteada se sitúa dentro de la voluntad de las administraciones intervinientes (Excmo. Ayuntamiento de ALMUÑÉCAR) de mejorar la situación urbanística de este sector de suelo y facilitar la implantación de establecimientos hoteleros.

El nuevo hotel estará destinado a ofrecer servicios públicos de alta calidad que se entienden totalmente necesarios para el desarrollo social y económico del entorno cercano, de la localidad y de su población. Es evidente el beneficio para municipios y ciudadanos que una esta instalación de este tipo supone y que justifica su idoneidad.

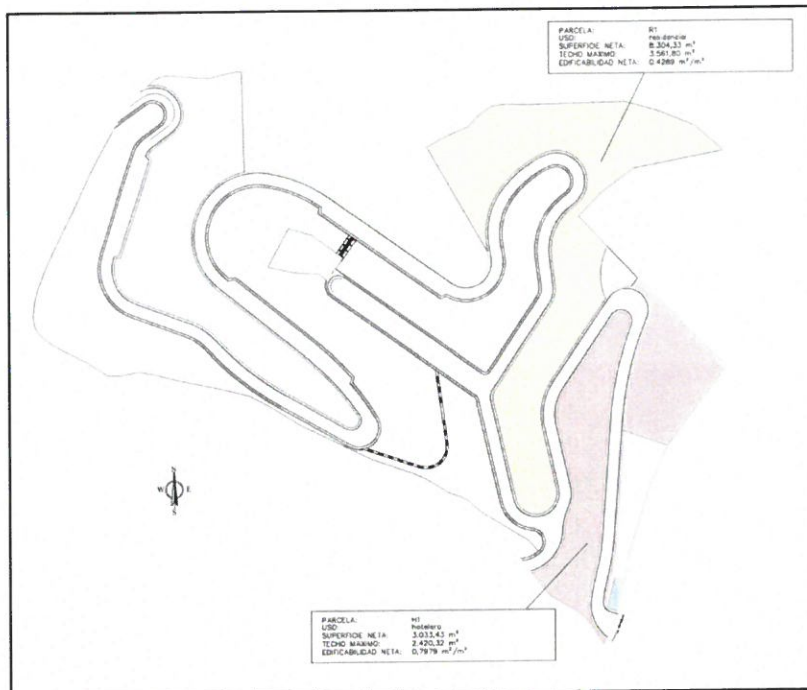


De igual modo, con la redistribución de la edificabilidad en la parcela residencial se facilita la implantación de viviendas unifamiliares aisladas en la zona de la parcela más favorable para ello, aplicando a su vez una menor edificabilidad en las zonas más escarpadas, que requerirían de un mayor movimiento de tierras y una mayor afección al

paraje. De este modo, se minoran los efectos en el área, preservándose en lo posible en estas zonas adyacentes a los barrancos al norte, la flora y fauna existente, al limitar la edificabilidad al 10%.

ALTERNATIVA 2:

De igual forma manera, se podría plantear una actuación más ambiciosa que pretendiese ampliar este Plan Parcial. Dado que la edificabilidad de la parcela de uso hotelero es escasa se



podría pensar en ampliarla incorporando nuevos terrenos y ampliando esta parcela hotelera. Pero esta actuación, a nuestro juicio, carecería de justificación porque implicaría la ubicación dentro del sector del Plan Parcial de terrenos que no constan, hoy por hoy, con las condiciones que la LOUA marca como propias de ese suelo en su art. 45.

4.- Desarrollo previsible del Plan o Programa.

El procedimiento una vez terminados el documento urbanístico y la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la modificación del Plan Parcial “Las Maravillas” del Planeamiento General de Almuñécar, seguirá el procedimiento según lo indicado en los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE n 296, miércoles 11 de diciembre de 2013).

- Informe ambiental estratégico. El órgano ambiental formulará el Informe Ambiental Estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. El informe podrá determinar que:

- El plan o programa debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del Estudio

Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 30, y no será preciso realizar las consultas reguladas en el artículo 19. Esta decisión se notificará al promotor junto con el Documento de Alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el Estudio Ambiental Estratégico y continúe con la tramitación prevista en los artículos 21 y siguientes.

- El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

Publicación: El Informe Ambiental Estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de quince días hábiles al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Aprobación del Plan: En el supuesto previsto en el apartado 1 letra b) el Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del plan o programa.

Publicidad de la aprobación del Plan Parcial: Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa. En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:

La resolución por la que se adopta o aprueba la modificación del Plan Parcial, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.

Una referencia al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el Informe Ambiental Estratégico.



Tras la aprobación de la modificación del Plan parcial, la propiedad, deberá de redactar los proyectos de ejecución de los proyectos constructivos y tramitar las correspondientes licencias.

5.- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado

Como punto de partida se realiza un análisis ambiental del territorio en base a los factores que caracterizan el entorno, susceptibles de verse afectados, incluyendo los elementos ambientales correspondientes al Medio Físico, conjunción de los medios Abiótico (clima, aire, agua y tierra), Biótico (flora y fauna) y Perceptual (paisaje).

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA

CLIMATOLOGÍA

El clima de Almuñécar es mediterráneo subtropical. Goza de una media de 340 días de sol al año y una temperatura suave, siempre por encima de los +12 °C y con una media anual de 17,6 °C. Los veranos son calurosos y húmedos, pero gracias a la proximidad al mar y el valle tropical, durante la noche la corriente térmica hace que la temperatura descienda a valores muy agradables.

GEOMORFOLOGÍA

El núcleo de ALMUÑÉCAR y su término municipal se encuentran enclavados en los pies costeros de las laderas del denominado Complejo Alpujárride, uno de los grandes dominios geológicos de la Cordillera Bética.

Geológicamente, la costa de Granada tiene un relieve muy escarpado, formado por acantilados o por laderas de pendiente muy fuerte, con escasas y reducidas zonas más llanas, limitadas a las desembocaduras de los ríos más importantes. Las calas que salpican los tramos de línea de costa abrupta se abren en la salida de los barrancos.



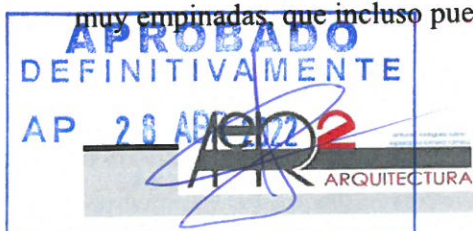
Como cualquier otro relieve, el de la costa granadina es el resultado de su historia geológica, lo que se puede resumir en que está condicionado por las rocas que forman el terreno y por los procesos geológicos que las han afectado, sobre todo los más recientes. Salvo las llanuras de las desembocaduras, formadas por la acumulación de sedimentos arrastrados por los ríos, el resto de la costa se extiende sobre materiales de lo que se conoce en la geología de la región como el Complejo Alpujárride. Este dominio es un conjunto de rocas, con una estructuración interna complicada, que se extiende alrededor del núcleo más elevado de Sierra Nevada, conformando la Baja Montaña de esta sierra (Trevenque, Cahorros de Monachil, Serrata del Padul, Sierra de Nigüelas, etc.) y, como su propio nombre indica, constituyendo el sustrato físico de la Alpujarra, desde la altura aproximada de Lanjarón o Válor hasta la llegada al mar en municipios como salobreña o Almuñécar, comprendiendo, por tanto, también las sierras costeras como la Contraviesa, Lújar, Almijara, etc

El paraje objeto de la Modificación se localiza al oeste de la ciudad de ALMUÑÉCAR, y al este del núcleo urbano de La Herradura, constituyéndose como una serie de lomas de escasa altitud (aprox. 50 m.) y desniveles discontinuos.

La Geología del terreno queda claramente marcada por el dominio de las rocas de dicho Complejo Alpujárride, como son los esquistos y cuarcitas, las filitas y los mármoles dolomíticos y dolomías.

En la costa, los esquistos dan lugar a las laderas de fuerte pendiente pero de aspecto “suelto” o poco consolidado. Las filitas suelen dar relieves más suaves, también de aspecto terroso. Ambos sustratos litológicos se han utilizado y se utilizan para establecer cultivos, en general en terrazas. Son también las litologías que facilitan los deslizamientos de laderas, tan frecuentes en la zona.

A su vez, los mármoles dolomíticos y dolomías son las rocas que forman los relieves más escarpados, como los acantilados costeros, los cortados en las laderas y los cañones en los ríos. Como son carbonatos se desgastan (erosionan) por disolución de la roca, producida por las aguas superficiales y subterráneas, y posterior caída de bloques, dando lugar a pendientes muy empinadas, que incluso pueden ser extraplomadas.



PAISAJE

Ocupa una superficie de pendiente elevada, aunque la mayor parte de la zona a modificar está ligeramente alomada facilitando su ocupación. Se encuentra rodeada de pequeñas arroyadas debido a su pendiente, aunque estos arroyos limitan la propiedad.

La zona se encuentra urbanizada, con el viario del Plan Parcial ya construido y todos los elementos de servicio urbanos: alumbrado público, abastecimiento de agua, etc, habiendo sido los mismos entregados a la administración local.

VEGETACIÓN

La flora y vegetación de un territorio es el resultado de múltiples factores ambientales (geología, climatología, topografía, acción humana, etc) y de su historia evolutiva. Entre estos factores tiene gran importancia la acción humana, sobre todo en territorios litorales como el de Granada, donde prácticamente la totalidad del terreno se encuentra modificado por el hombre, bien por usos agrícolas o por urbanización.

En el campo de la biogeografía, el litoral de Granada se encuentra a caballo entre dos provincias biogeográficas, la Bética y la Murciano-Almeriense. No obstante, en la zona de la modificación se encuentra dentro de la provincia Bética.

Las únicas formaciones forestales presentes son los pinares de repoblación o subespontáneos de una posición ecológica incierta. Conforman las únicas masas forestales del litoral de Granada, compuestas de pino carrasco (*Pinus halepensis*) y originados a partir de repoblaciones forestales o de rebrotes subespontáneos en zonas de cultivos abandonados y zonas de topografía favorable. En la zona aparecen en formaciones claras acompañadas de las especies características de las arbustadas y matorrales termófilos de su entorno, como *Pistacia lentiscus*, *Osyris quidripartita*, *Rosmarinum officinale*, *Ulex parviflorus*, etc.

Los lentiscales, dominados por el lentisco (*Pistacia lentiscus*) son las arbustadas más abundantes. Pueden formar masas que se entremezclan con otras especies de hoja perenne siempreverde tales como coscoja (*Quercus coccifera*), acebuche (*Olea silvestre*), aladierno (*Rhamnus alaternus*), bayón (*Osyris quadripartita*), espino (*Rhamnus oleoides*), etc.

Por sus características de ombroclima semiárido y suelos de fuertes pendientes, en esta zona oriental, los lentiscales aparecen de forma abierta, refugiados en barranqueras, fondos de

ramblas y laderas protegidas, acompañados de las especies características del matorral termófilo.

En esta zona existe dos Hábitats de Interés Comunitario no prioritario:

- El **5330-2**. Corresponde a matorrales altos de carácter termófilo, que encuentran su óptimo en los pisos bioclimáticos termomediterráneo y mesomediterráneo inferior, ocupando zonas mas térmicas, exposiciones soleadas, y ambiente xérico. Dentro de estos hábitats destacan los lentiscales y acebuchales, así como formaciones dominadas por otras especies de carácter termófilo como arrayán (*Myrtus communis*), coscoja (*Quercus coccifera*), *Rhamnus lycioides* subsp. *oleoides* o palmito (*Chamaerops humilis*). Pueden formar arbustadas muy densas y arborescentes, que por degradación dan lugar a formaciones mas abiertas y de menor altura.
- El **6220-1**. Corresponde a pastizales de gramíneas vivaces, xerófilos, termófilos, generalmente basófilos o neutros, de talla generalmente elevada, profundamente enraizados, entre los que se incluyen espartales, albardinales, lastonares y cerrillares. Se desarrollan en suelos medianamente profundos, a menudo pedregosos superficialmente, que tienen un papel fundamental en la fijación del suelo y la lucha contra la erosión. Entre las especies características que los componen están *Stipa tenacissima*, *Festuca scariosa*, *Brachypodium retusum*, *Hyparrhenia hirta*, etc.

FAUNA

La fauna en la zona es escasa, ya que al ser una zona urbana, el medio natural está muy acosado y es escaso. La fauna se encuentra vinculada a la vegetación existente en las zonas colindantes, pinares de repoblación y monte bajo compuesto de arbustos: pequeños roedores, como conejos, ratones..., aves insectívoras: collalba gris, gorriones, et...; pequeños reptiles, como lagartos, culebras y camaleones. Aunque los podemos encontrar con carácter no estable, dado que la zona a modificar no presenta entidad para su viabilidad.

HIDROLOGÍA

El espacio a modificar no presenta ningún río, estando rodeado de pequeños arroyo, dada la pronunciada pendiente de la zona. No presentan caudal permanente, característico del ambiente mediterráneo. Estos arrastran materiales de las zonas cercanas con un relieve

intrincado, con fuertes pendientes y con escaso desarrollo de la cubierta vegetal en la mayoría de los casos. Todo ello facilita la erosión del suelo por la acción de lluvia.

6.- Efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

De la presente modificación y de su desarrollo posterior, se desprende la aparición de algunos efectos ambientales previsibles:

6.1 Alteración del microclima local.

Los efectos de la Innovación sobre el clima a escala regional son irrelevantes. Sin embargo a escala local, el aumento de la superficie construida puede introducir variaciones en las variaciones microclimáticas, tales como un aumento de la temperatura (efecto isla de calor) o la disminución de la humedad o la velocidad del viento

6.2 Modificación de la topografía natural.

Durante las obras de urbanización del área se van a producir movimientos de tierra que van a tener como consecuencia la modificación de la topografía natural del terreno.

Los movimientos de tierra no tendrán gran magnitud, por lo que el impacto que se prevé es **MODERADO**

6.3 Destrucción y compactación de suelos.

Este impacto se produce en los suelos que van a ser ocupados directamente por las edificaciones y viales y que, en consecuencia, suelen removerse durante el periodo de obras. Se trata de suelos que quedan inutilizados para cualquier otro uso, de forma irreversible.

Por otro lado, el suelo se compactará por los depósitos de materiales, instalaciones temporales y el tránsito de maquinaria pesada por la zona.

En general la aptitud de los suelos de la zona para el uso agrícola se considera mala con limitaciones tanto en cuanto a cultivos como a técnicas. En todo caso, la destrucción y compactación de suelos es una afección fácilmente corregible.

Por todo ello se juzga una magnitud muy baja con lo que el impacto resulta **COMPATIBLE**.

6.4 Afección a la vegetación existente.

Durante las obras de urbanización de la unidad se eliminará parte de la vegetación que actualmente lo coloniza para ocupar el espacio con edificaciones.

Existen algunos ejemplares de árboles (pinos) en la parcela correspondiente al uso residencial que serán afectados por la modificación.

La magnitud del impacto se juzga como medio- baja, por lo que se considera como **COMPATIBLE**.

6.5 Afección a la fauna del entorno.

La urbanización propuesta puede tener cierta incidencia en la fauna local. Y es que, durante las obras, los ruidos, la actividad, la presencia de personas y la maquinaria ocasionará molestias a las especies faunísticas del entorno, así como la actividad asociada a la edificación, una vez ejecutados los desarrollos.

Según la información disponible, la zona de estudio, no constituye un área relevante para la conservación de ninguna de las especies faunísticas que habitan en el entorno. Además de considerar que los hábitats y biotopos presentes en la unidad se extienden ampliamente por el territorio municipal se debe tener en cuenta que la zona se encuentra aneja a urbanizaciones e infraestructuras, por lo que no resulta apetecible para muchas de las especies que habitan en el entorno. Por ello, la magnitud del impacto se juzga como Muy Baja, resultando un impacto **COMPATIBLE**.

6.6 Incremento de los consumos de agua. Riesgo de sobre explotación acuíferos.

El incremento del consumo por las obras se considera, relativamente, poco significativo para el conjunto. En cambio, como consecuencia de la ejecución de los usos contemplados en la Innovación no se va a producir un aumento en la demanda de agua a escala global en el municipio. Las nuevas demandas por las necesidades hídricas serán mínimas, al ser una zona de servicios que no está ocupada todo el día, dando lugar a un impacto MODERADO.

6.7 Incremento de emisiones atmosféricas.

En un principio, al plantear con la innovación, no cambiar los usos o la clasificación del suelo urbano, se estima que no hay un aumento del tráfico de vehículo para acceder a esta zona. Permanece igual.

Actualmente, se estima para esta zona una IMD de 100 vehículos/día con un porcentaje de pesados del 1 %. No se incrementaría el tráfico, dado que no se mejora el acceso a esta zona, ni habría una mayor actividad económica. Por eso se considera un tránsito bajo por lo que el efecto de esta acción puede considerarse prácticamente despreciable.

Uno de los efectos ambientales asociado a la innovación es el aumento de la emisión de gases y partículas diversas a la atmósfera. Este fenómeno se producirá - Durante las obras de construcción y urbanización de la zona (movimientos de tierra y circulación de maquinaria), aumentarán las emisiones de material particulado y gases en la zona. Este tipo de emisiones atmosféricas tienen carácter temporal y, en general, no resultan peligrosas siendo su impacto local y limitado. Desde el punto de vista de los niveles de inmisión suelen presentar cierta importancia las partículas en suspensión. En todo caso, para éstas y para el resto de contaminantes resulta difícil prever los niveles de inmisión y las características de difusión de los mismos en cada punto.

La generación de polvo y partículas está directamente relacionada con la humedad del terreno, aumentando al disminuir esta. Por este motivo, en la zona de estudio, el periodo comprendido entre julio y agosto se considera el más sensible, dado que las precipitaciones son más escasas. En todo caso, tanto la contaminación por emisión de gases contaminantes de la maquinaria de

obra, como la emisión de polvo en las operaciones de movimientos de tierras y tránsito de maquinaria, se considera poco significativas. La aplicación de unas sencillas medidas puede corregir esta afección.

Durante la fase de funcionamiento de las actividades y usos contemplados en la Innovación. El incremento del tráfico rodado y de los procesos de combustión no industrial, constituyen las principales fuentes de emisión.

La magnitud de este tipo de impacto se considera Media- Baja, resultando un impacto MODERADO.

6.8 Incremento de las emisiones acústicas.

El actual confort sonoro va a verse modificado dado que se aumentarán las fuentes productoras de contaminación acústica en dos fases fundamentales del desarrollo del ámbito de la Innovación:

- Durante las obras de urbanización. Se producirá un incremento en los niveles sonoros – esencialmente- diurnos- durante la fase de construcción como consecuencia del desplazamiento y trabajos de la maquinaria pesada. Se trata de un impacto de fuerte intensidad, pero de carácter temporal, limitado a la duración de la construcción. Los ruidos producidos por la maquinaria, se deben a distintas causas: funcionamiento de los motores –que en maquinaria pesada producen niveles muy elevados de emisión-; rozamiento con el terreno; ruidos derivados de la carga de tierras; ruidos derivados del transporte de tierras. En todo caso, conviene señalar que existe una serie de normas (RD 212/2002, de 22 de febrero y normas posteriores) que regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas maquinas de uso al aire libre.
- Durante el funcionamiento: no se producirá un incremento en los niveles sonoros, esencialmente los diurnos, dado que no se mejoran los accesos y vías de la modificación, permaneciendo como están actualmente.

Una vez consideradas las fuentes de ruido y los usos del suelo propuestos en la Innovación, se prevé una magnitud Baja, con un impacto ambiental MODERADO.



6.9 Incremento de la contaminación lumínica.

La contaminación lumínica es el brillo o resplandor de luz en el cielo nocturno producido por la reflexión y difusión de luz artificial en los gases y en las partículas del aire por el uso de luminarias inadecuadas y/o excesos de iluminación. El mal apantallamiento de la iluminación de exteriores envía la luz de forma directa hacia el cielo en vez de ser utilizada para iluminar el suelo, lo que conlleva consecuencias negativas tales como:

- Incremento del gasto y costo energético. Aumento indirecto en el consumo de combustibles y emisiones.
- Se altera el medio ambiente nocturno lo que tiene efectos medioambientales sobre la vida de los animales: deslumbramiento y desorientación en aves, alteración de costumbres y hábitos nocturnos de especies como murciélagos, insectos, anfibios, etc. Se puede romper el equilibrio poblacional de especies (algunas son ciegas a ciertas longitudes de onda y otras no, con lo que las depredadoras pueden prosperar, mientras se extinguen las depredadas).
- Molestias visuales causadas por la iluminación “agresiva” de las fuentes de luz. La visibilidad se torna escasa y empeora en la medida que la intensidad de la fuente aumenta, incrementando así el deslumbramiento de conductores de vehículos y las molestias a la población residente.
- La emisión indiscriminada de luz hacia el cielo y su dispersión en la atmósfera supone la destrucción del paisaje nocturno al ocasionar la desaparición progresiva de los astros. Este riesgo se encuentra asociado, de forma temporal, a la iluminación de las obras y, posteriormente, con carácter permanente a la iluminación nocturna de la zona.

Al tratarse de una zona que actualmente cuenta con alumbrado exterior por lo que se valora una magnitud de impacto Baja- Muy Baja con un impacto COMPATIBLE..

6.10 Riesgo de contaminación de las aguas por vertidos.

El riesgo de contaminación de las aguas se concreta en dos momentos del desarrollo del ámbito de la Innovación:

- Durante las obras de construcción/urbanización del ámbito de la infraestructura. En las labores habituales de obra se producen movimientos de tierras que dejan los suelos y las rocas al descubierto. Estos suelos y los desmontes y terraplenes de las obras antes de ser revegetados, tienen en su superficie partículas y acarreos que son fácilmente arrastrados por el viento, y sobre todo por el agua de lluvia, hacia los barrancos, aumentando la turbidez y la acumulación de sedimentos inorgánicos en el lecho fluvial. Por otra parte durante las obras pueden producirse vertidos accidentales, debidos a la utilización de la maquinaria pesada, y en concreto por el cambio de aceite del motor, el reportaje del carburante o por algún accidente que pudiera suceder. Las sustancias vertidas en estos casos son de difícil descomposición y pueden llegar a las aguas superficiales y subterráneas, en zonas porosas, produciendo una pérdida de calidad de las mismas. Este es un impacto temporal de fácil prevención si se adoptan unas pocas medidas para garantizar la adecuada gestión de los residuos que se produzcan durante las obras de construcción.
- Durante el funcionamiento de las edificaciones previstas. El riesgo de contaminación tiene que ver, básicamente, con los nuevos volúmenes de aguas residuales que generarán los desarrollos previstos. Si la gestión de los residuos y el tratamiento de las aguas residuales y pluviales no se hace de forma adecuada existe el riesgo de que se provoquen episodios de contaminación en las aguas superficiales o subterráneas.

Dada la inexistencia de cursos de agua superficiales en la zona a innovar, la magnitud del impacto es Baja, y su valoración es MODERADO

6.11 Riesgo de contaminación del suelo.

La contaminación del suelo se puede producir fundamentalmente por dos causas:

- Por vertidos accidentales durante la fase de construcción.
- Debido a una gestión inadecuada de los residuos generados, tanto en la fase de construcción, como en la de funcionamiento, pudiendo acarrear en este caso graves consecuencias ambientales.



En ninguno de los casos la modificación propuesta provocará una contaminación del suelo o un incremento del riesgo de contaminación.

6.12 Estudio acústico.

Por "zonificación acústica" se entiende el conjunto de medidas relacionadas con la aplicación de una zona de ruido y de las medidas correspondientes, según la Directiva 2002/49/CE. Esta definición, solo se entiende cuando la enmarcamos dentro del contexto de gestión, en nuestro caso de la gestión y evaluación de la contaminación acústica. Partiendo de esto y teniendo en cuenta que es posible definir objetivos de calidad acústica, en función del uso predominante del suelo, se entiende que aquellas porciones del territorio que presentan el mismo objetivo de calidad acústica se constituyan en áreas acústicas que nos pueden servir para una ordenación del territorio capaz de incluir una herramienta que permita controlar los niveles de contaminación acústica existentes o predecibles en el ámbito de nuestras ciudades y municipios. Esta correlación entre uso predominante, que implica la existencia real o planificada de distintas actividades y objetivos, definidos en función de la naturaleza de las actividades desarrolladas dentro de cada área, permite a la administración local establecer los mecanismos preventivos y correctivos adecuados, con el fin de mejorar y disminuir los niveles de ruido en su término municipal.

Una vez incluida en las figuras del planeamiento, la zonificación acústica, debe entenderse que todas las modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Así mismo también será necesaria realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

Otra repercusión importante, del hecho de incluir la zonificación, está relacionado con las edificaciones, tanto nuevas como ya existentes. En este sentido, la administración, en tanto en cuanto no se cumplan los objetivos de calidad acústica correspondiente a las Áreas acústicas que sea de aplicación y los objetivos establecidos para el espacio interior. No podrá conceder nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de

situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables. Sólo en aquellos casos, en los que por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán concederse estas licencias siempre y cuando se garantice, al menos, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.

6.12.1.- Legislación aplicable.

- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1513/2005, de 16 de Diciembre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido.
- Directiva 2002/49/CE del parlamento europeo de sobre “Evaluación y gestión del Ruido Ambiental”.

La realización de este proyecto, se ajusta al marco legislativo definido por el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, y por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de

17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Es conforme a lo exigido en la normativa autonómica definida a través del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Y con lo expuesto, en materia de Calidad Ambiental a los requisitos establecidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

6.12.2.- Zonificación acústica: áreas de sensibilidad acústica.

A) Asignación de áreas acústicas.

La asignación de un sector del territorio a uno de los tipos de área acústica previstos en el artículo 7 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, depende del uso predominante actual o previsto para el mismo en la planificación general territorial o el planeamiento urbanístico. Cuando en una zona coexistan o vayan a coexistir varios usos que sean urbanísticamente compatibles, a los solos efectos de lo dispuesto en este Real Decreto se determinara el uso predominante con arreglo a los siguientes criterios:

- Porcentaje de la superficie del suelo ocupado o a utilizar en usos diferenciados con carácter excluyente.
- Cuando coexistan sobre el mismo suelo, bien por yuxtaposición en altura bien por la ocupación en planta en superficies muy mezcladas, se evaluará el porcentaje de superficie construida destinada a cada uso.
- Si existe una duda razonable en cuanto a que no sea la superficie, sino el número de personas que lo utilizan, el que defina la utilización prioritaria podrá utilizarse este criterio en sustitución del criterio de superficie establecido en el apartado b.
- Si el criterio de asignación no está claro se tendrá en cuenta el principio de protección a los receptores más sensibles
- En un área acústica determinada se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos, en este Real Decreto.

B) Directrices para la delimitación de las áreas acústicas.

Para la delimitación de las áreas acústicas se seguirán las directrices generales siguientes:

- Los límites que establezcan las áreas acústicas deberán ser fácilmente identificables sobre el terreno tanto si constituyen objetos contruidos artificialmente, calles, carreteras, vías ferroviarias, etc. como si se trata de líneas naturales tales como cauces de ríos, costas marinas o lacustre o límites de los términos municipales.
- El contenido del área delimitada deberá ser homogéneo estableciendo las adecuadas fracciones en la re delimitación para impedir que el concepto de uso preferente se aplique de forma que falsee la realidad a través del contenido global.
- Las áreas definidas no deben ser excesivamente pequeñas para tratar de evitar, en lo posible, la fragmentación excesiva del territorio con el consiguiente incremento del número de transiciones.
- Se estudiará la transición entre áreas acústicas colindantes cuando la diferencia entre los objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas superen los 5 dB(A).

C) Criterios para determinar los principales usos asociados a las distintas áreas de sensibilidad acústica

A los efectos de determinar los principales usos asociados a las correspondientes áreas acústicas se aplicarán los siguientes criterios, según establece el artículo 70 de la Ley 7/2007 y el artículo 7 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, las áreas se clasificarán al menos en los siguientes tipos:

- Áreas acústicas de Tipo A. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial. Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc. Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignaran a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.
- Áreas acústicas de Tipo B. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial. Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de

ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.

- Áreas acústicas de Tipo C. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos, espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.
- Áreas acústicas de Tipo D. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el Tipo C. Se incluirán aquellas zonas o sectores del territorio, cuyo uso predominante es de carácter turístico. Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias, etc.
- Áreas acústicas de Tipo E. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica. Se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como campus universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.
- Áreas acústicas de Tipo F. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen. Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario.

- Áreas acústicas de Tipo G. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica. Se incluirán los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger. Asimismo, se incluirán las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio.

6.12.3.- OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

A) Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a las distintas áreas acústicas

Por objetivo de calidad acústica, se entiende el conjunto de requisitos que, en relación con la contaminación acústica, deben cumplirse en un momento dado en un espacio determinado, incluyendo los valores límite de inmisión o de emisión. En el establecimiento de los objetivos de calidad acústica, se han tenido en cuenta los valores de los índices de inmisión y emisión, el grado de exposición de la población, la sensibilidad de la fauna y de sus hábitats, el patrimonio histórico expuesto y la viabilidad técnica y económica. Estos límites son de aplicación a los distintos tipos de áreas acústicas, referidos tanto a situaciones existentes como nuevas. Así mismo son de aplicación al espacio interior habitable de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

B) Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a las distintas áreas acústicas

Según lo expuesto en el R.D. 1367/2007, y lo desarrollado en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, que establece, en su Artículo 9, los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de sensibilidad acústica. En las áreas urbanizadas existentes se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:



- Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.
- En estas áreas acústicas se adoptarán las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos.
- En caso contrario, es decir si los valores obtenidos son inferiores a los que se muestran en la tabla, el objetivo de calidad acústica será la no superación de esos valores.

En la tabla que se muestra a continuación se aportan los Objetivos de calidad acústica para ruido aplicable a las distintas áreas acústicas.

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA	Índices de ruido (dB)					
	Áreas Urbanizadas Existentes			Nuevas Áreas Urbanizadas		
	L _d	L _e	L _n	L _d	L _e	L _n
A. Sectores del territorio con predominio de uso residencial	65	65	55	60	60	50
B. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65	70	70	60
C. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63	68	68	58
D. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el Tipo C.	70	70	65	65	65	60
E. Sector del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50	55	55	45
F. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	Sin determinar					
G. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Sin determinar					

Tabla B. Índices de ruido por tipo de área acústica (L_d: Índice de ruido diurno. L_e: Índice de ruido vespertino. L_n: Índice de ruido nocturno).



6.12.4.- ESTUDIO DE SENSIBILIDAD ACÚSTICA DEL ÁREA

Para determinar el impacto acústico de un uso del suelo o actividad en una determinada zona, es necesario disponer de los objetivos de calidad acústica aplicable a la misma, por lo que se debe clasificar con una determinada área de sensibilidad acústica. Según la legislación expuesta anteriormente, las Áreas de Sensibilidad Acústica serían aquellas superficies o ámbito territorial donde se pretenda que exista una calidad acústica homogénea. Estas áreas serán establecidas por el ayuntamiento, en atención al uso predominante de suelo.

En la actualidad, no se dispone de una cartografía oficial de Áreas de Sensibilidad Acústica ni objetivos de calidad acústica establecida por el Ayuntamiento. Por ello, se ha hecho indispensable elaborar una cartografía propia.

Los terrenos objeto de estudio presentan la clasificación de Suelo Urbano Consolidado con uso global Residencial y Hotelero. Esta clasificación de uso de suelo general urbano residencial, da como resultado la clasificación de Áreas acústicas de tipo A (Sectores del territorio con predominio de uso residencial). El suelo de uso urbano hotelero, no da una clasificación de Área acústica de tipo D. Por tanto dado que existe una diferencia de más de 5 dB entre ambas zonas acústicas se dispondrá un vial con vegetación en el acerado separando ambas áreas, por lo que no existirán conflictos relacionados con los índices de ruido con el entorno inmediato.

7.- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

En este apartado se trata de comprobar la coherencia entre lo establecido en los objetivos del PGOU y los objetivos de los diferentes planes interrelacionados. Se pretende por tanto, hacer una relación de todos aquellos planes supramunicipales para conocer a qué nivel y con qué grado de implicación el PGOU puede incidir sobre ellos.

Como marco general de la planificación territorial en Andalucía, el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre,

recoge,

**APROBADO
DEFINITIVAMENTE**
AP 20 ABR 2022

ARR2
ARQUITECTURA

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) es un instrumento de planificación y ordenación integral que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz, constituyendo el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones que influyan en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general.

Aunque la modificación propuesta no se trata de un Plan ni una Actuación Singular con Incidencia en la Ordenación del Territorio, no deja de ser, aunque modesta, una actuación de planificación urbana, destinada a proveer de servicios y equipamientos a la población, con lo que tendrá alguna afección sobre los objetivos generales, los criterios y las determinaciones que plantea el POTA y la estructura del territorio del resto de Andalucía para, en su caso, establecer las medidas que deban adoptarse para su correcta ejecución.

La modificación prevista, pretende cambiar la edificabilidad de una parcela destinada a uso hotelera con una parcela de uso residencial, con lo que se mejoraría la situación urbanística del sector, con más unidades de alojamiento y menos viviendas. Todo ello, con el fin de conseguir la plena cohesión e integración en la Comunidad Autónoma Andaluza, su desarrollo equilibrado y, en definitiva, la mejora de las condiciones de bienestar y calidad de vida de sus habitantes, algo que establece el POTA en sus objetivos.

Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada, aprobado a través del Decreto 369/2011, de 20 de diciembre (BOJA nº21 del 01 de febrero de 2012), que establece la prevalencia de la legislación sectorial en los terrenos del corredor litoral incluidos en Espacios Naturales Protegidos.

El Plan pretende, en definitiva, contribuir a una mayor integración funcional del turismo interior y costero, de manera que el ámbito constituya un espacio turístico único y diverso; y, además, promueve la mejora de la oferta de establecimientos hoteleros de mediano y pequeño tamaño y de las dotaciones ligadas al turismo de naturaleza y cultural, de manera que se desarrolle un turismo de servicios y se propicien el mantenimiento y puesta en valor del paisaje y los elementos naturales y territoriales que identifican y especializan este territorio



El municipio de Almuñécar cuenta con un Plan **General de Ordenación Urbana (PGOU)** como instrumento de planeamiento urbanístico, que fue aprobado en 1987 y se encuentra parcialmente adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Este declara urbanizables los terrenos ubicados en La Punta de La Mona hasta el propio límite del Dominio Público Marítimo Terrestre. Resultado de ello es que el límite septentrional de la ZEC linda con los terrenos urbanizados de la urbanización Punta de la Mona y Marina Este. Asimismo, el municipio ha iniciado la redacción de un nuevo PGOU que se encuentra en fase de aprobación provisional.

La **Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana** es actualmente la referencia marco de las políticas encaminadas a la consecución del desarrollo sostenible en Andalucía.

Esta Estrategia tiene por objetivo principal la incorporación de criterios y medidas de sostenibilidad en las políticas con mayor implicación en los procesos de desarrollo urbano. La ordenación territorial, la urbanística, la planificación y gestión de la movilidad, el uso que nuestras ciudades hacen de los recursos naturales y energéticos, constituyen elementos claves en la construcción de la ciudad sostenible.

Los objetivos que establece esta estrategia son, en su gran mayoría, coincidentes con los objetivos que se plantean a la hora de planificar esta modificación urbanística de Villanueva de la Reina:

- Promover el modelo de **ciudad compacta**, diversa, eficiente y cohesionada socialmente, de ahí que se haya seleccionado la alternativa de localización más cercana al actual suelo urbano.
- Uso razonable y sostenible de **recursos**. La alternativa elegida por su localización cercana al núcleo, precisará usar menos recursos de todo tipo (energía, agua, residuos, etc.) tanto en su posterior construcción, como en su utilización.
- Mejorar la calidad urbana y la **calidad de vida** de la ciudadanía, al proveer a la población unificar la zona lucrativa del recinto ferial y del parque, al no perderse el equipamiento existente, sino que ampliarlo y consolidarlo, se mejora la calidad de vida de los ciudadanos.
- Cumplimiento de los **objetivos de emisión** fijados en los diferentes protocolos y acuerdos internacionales, así como en el PAAC. Las actividades previstas para

instalarse en la zona de la modificación tendrán unos límites de emisión de contaminantes.

- Ofrecer **criterios de sostenibilidad** a las políticas sectoriales para incorporarlos a través de instrumentos normativos, de desarrollo o estratégicos.
- Impulsar una nueva cultura de la **movilidad y accesibilidad**. La alternativa elegida, mejora la accesibilidad y la movilidad por la cercanía al núcleo lo que supone una mejora de la eficiencia energética del transporte reduciendo el consumo de energía y la emisión de contaminantes y gases de efecto invernadero.

Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas

Andaluzas: Se trata del instrumento de la planificación hidrológica que establece las acciones y las medidas necesarias para conseguir los objetivos de la planificación hidrológica en la citada demarcación, el cual concreta, para las diversas masas de agua, los objetivos ambientales definidos en el artículo 6 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y en el artículo 35 del Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio.

Entre las ideas básicas del Plan que pueden cumplirse con nuestra modificación, encontramos la de:

- Actuaciones frente a los problemas de erosión y desertificación mediante acciones hidrológico- forestales, en coordinación con las administraciones competentes.

Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, aprobado mediante el Decreto 141/2015, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía. A él deberá adaptarse el plan de ordenación del territorio de ámbito subregional, los planes con incidencia en la ordenación del territorio, así como el planeamiento urbanístico del municipio de Almuñécar. Este Plan tiene por finalidad establecer objetivos, criterios y determinaciones para la protección, conservación y puesta en valor de las zonas costeras de Andalucía, e incluye al menos los primeros 500 m de la Zona de Influencia del Litoral. En nuestro caso se encuentra a mayor distancia.

Plan General del Turismo Sostenible de Andalucía 2014-2020 (PGTSA), cuya formulación se aprobó por Decreto 38/2013, de 19 de marzo. Este Plan tiene como objetivo general

consolidar la sostenibilidad integral y la competitividad del turismo como sector estratégico de la economía andaluza, generador de empleo de calidad y desarrollo económico. El PGTSA propone una planificación de la actividad turística de Andalucía desde un criterio de sostenibilidad integral, entendida no como un resultado de actuaciones concretas, sino como un modelo de gestión por procesos y procedimientos, impregnado de principio a fin por la esencia del respecto al entorno donde se desarrollan y a las personas que los impulsan. Cabe citar que la anterior Consejería de Turismo, Comercio y Deporte puso en marcha en 2010 la Iniciativa de Turismo Sostenible de la Costa Tropical: un instrumento de planificación que afecta a todo el ámbito ideado para dinamizar el producto turístico de la costa granadina.

Según la **Estrategia de Paisaje de Andalucía**, el paisaje es considerado como un capital territorial, un servicio suministrado por el capital natural y un valor cultural, importante para el desarrollo de la Comunidad Autónoma. Presentando una serie de valores ecológicos, productivos, identitarios y escénicos.

Esta estrategia, representa una oportunidad de gran valor para la formulación de objetivos de calidad paisajística para el conjunto de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Partiendo de esta premisa, se plantean varios objetivos generales de calidad paisajística para Andalucía sobre los que nuestra modificación pueden tener efectos previsibles, en concreto:

- Impulsar la recuperación y la mejora paisajística del patrimonio natural: se antoja imprescindible reforzar la dimensión paisajística de los espacios de vida mediante el mantenimiento y mejora de la calidad ambiental, y convertir los instrumentos existentes en medios eficaces para la gestión paisajística.
- Cualificar los espacios urbanos: se trataría de avanzar en materia de ordenación y gestión paisajística de los espacios urbanos, marco vital cotidiano de los andaluces.

8.- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Según el punto 3 del artículo que modifica al artículo 40 del Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la

calidad ambiental de Andalucía. “Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b del punto 2 anterior.” Y dado que la presente modificación no se encuentra en los supuestos que enumera dicho punto. Está motivado el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Es el desarrollo de la estrategia territorial incluido en las directrices del Planeamiento General, al estar incluidas en él desde la aprobación de las NN.SS en 1995, no provocando efectos negativos sobre el medio ambiente y el territorio.

En atención a estas circunstancias y a que no afecta a elementos catalogados o con cualquier otro tipo de protección, consideramos que deberá resolverse por el procedimiento simplificado,

En este sentido, la innovación proyectada será sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, de conformidad con lo establecido en el art. 40.2.b de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA). A cuyo efecto se ha redactado el correspondiente documento inicial estratégico que de inicio al trámite ambiental que acompaña a este documento urbanístico, siendo parte integrante del mismo.

9.- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

La diferencia entre unas y otras alternativas tiene su fundamento principal en la afección ambiental de cada una de ellas. No todos los aspectos ambientales son afectados de forma significativa por las alternativas seleccionadas, por lo que para simplificar el análisis, realizaremos un **estudio preliminar** de afecciones:



		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Biodiversidad		1	1	1
Población		3	4	4
Salud humana	Residuos	2	2	3
	Abastecimiento	1	1	2
	Saneamiento	1	1	2
	Electromagnetismo	1	1	1
	Ruido	2	2	2
	Riesgos naturales	0	0	0
Fauna		2	2	2
Flora		2	2	2
Tierra		2	2	3
Agua		1	1	1
Aire		0	0	0
Factores climáticos		0	0	0
Cambio climático	Movilidad sostenible	1	1	1
	Edif. Energ. eficientes	2	2	2
Bienes materiales		0	0	0
Patrimonio cultural		0	0	0
Paisaje		0	0	0
TOTAL		23	22	24

La tabla anterior nos informa de aquellos aspectos afectados por las distintas alternativas que son, prácticamente los mismos en las tres.

Para valorar la magnitud de la afección de cada una de las alternativas al objeto de saber si existen diferencias sustanciales que establezcan la conveniencia de seleccionar una u otra alternativa, se ha puntuado de 0 a 5 cada una de las afecciones.

Además de esa valoración, se exponen las diferencias entre las distintas alternativas que hacen que la magnitud de los impactos sea diferente:

Afecciones a la población: las alternativas 1- 2, que supone una mayor ocupación de espacio tendría afección a más cantidad de personas.

- **Salud humana: Residuos- Abastecimiento- Saneamiento:** la alternativa 2 es la que supone un mayor impacto de estas afecciones, debido a la mayor ocupación de suelo y por tanto el aumento de las necesidades de estos servicios.
- **Tierra:** La ocupación del suelo, conlleva una pérdida de la capacidad productiva del mismo, casi imposible de recuperar, por lo que al pretender la modificación de mayor superficie de suelo, la afección al mismo y la posible alteración de la capa edáfica es mayor en la alternativa 2.

Una vez definidas las alternativas de trabajo, se procederá a valorar la coherencia de cada una de las seleccionadas, con los objetivos ambientales planteados desde el planeamiento. La valoración se realiza del 0 al 5, siendo el 5 el mayor grado de cumplimiento.

OBJETIVOS AMBIENTALES	ALT 0	ALT 1	ALT 2
Garantizar que elementos del medio físico o biótico y cultural más significativos, puedan permanecer en el territorio de manera compatible con la transformación urbana del espacio.	2	5	4
Mantener los procesos ecológicos esenciales.	3	5	4
Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero y forestal y armonizando su conservación con los usos de ocio, residencia y turismo.	2	3	1
Detener y revertir los procesos perturbadores del medio natural tales como procesos erosivos, proliferación de impactos ambientales, etc.	0	0	0
Contribuir al uso y distribución racionales de los recursos hidrológicos propiciando el ahorro en su empleo, el control de efluentes y la protección de su calidad.	5	5	5
Disminuir, durante la fase de construcción, las afecciones a la población y las especies y comunidades que habitan en el ámbito o en su entorno más inmediato.	0	3	3
Minimizar el volumen de residuos (inertes principalmente) durante la fase de construcción y garantizar su correcto traslado a vertedero autorizado, y evitar cualquier tipo de contaminación (suelos, agua, atmósfera, etc.).	0	3	3
Garantizar que los elementos de la urbanización y de la edificación se encuentran perfectamente integrados en el entorno, disminuyendo así los impactos paisajísticos.	3	4	4
Proponer medidas de ordenación y correctoras para disminuir el consumo de recursos naturales, tanto durante la fase de construcción como de	3	5	5

funcionamiento (agua, suelo, energía, etc.).			
Optimizar el diseño de infraestructuras y edificaciones con el fin de lograr un mejor aprovechamiento de la energía.	3	5	5
TOTAL	21	38	34

Tras la descripción de las alternativas consideradas y su evaluación, concluimos que la Alternativa 2, es la que presenta más afecciones ambientales y una peor coherencia con los objetivos ambientales, comparativamente con la Alternativa 1. Las Alternativas 0 y 1, presentan un alto grado de coherencia con los objetivos del PGOU y escasa afección a los factores ambientales, siendo ligeramente más favorable la Alternativa 1, debido a la imposibilidad de mantener el estado actual.

La **Alternativa 0**, es decir la no modificación del planeamiento general en el ámbito de referencia es de difícil viabilidad, puesto que supondría dejar un desajuste del PGOU de forma permanente, perjudicando de forma notable al propietario e hipotecando una zona destinada a uso hotelero por la necesidad de más edificabilidad. Por estas razones, se considera esta Alternativa 0, inviable urbanística, territorial y ambientalmente.

La alternativa seleccionada es la que llamamos **Alternativa 1**, debido a varias razones ya que consideramos que es la que mejor se adapta, tanto a los objetivos ambientales y urbanísticos propuestos, como a las circunstancias reales existentes y que solventa las deficiencias urbanísticas puestas de relieve: se permitiría la dotación de una instalación turística de mayor dimensión que fuese viable y se disminuye la presión humana al reducir el techo residencial de la zona.

La **Alternativa 2**, propone una ampliación del espacio a modificar que podría generar conflictos urbanísticos futuros, porque implicaría la reclasificación de terreno actualmente como un urbanizable como suelo urbano, incorporándolo al presente Plan Parcial, terrenos que no constan, hoy por hoy, con las condiciones que la LOUA marca como propias de ese suelo en su art. 45.

Ambientalmente, dado el escaso valor ambiental de la zona, bastante degradado y antropizados, no presenta ninguna de las Alternativas grandes ventajas sobre otra, por lo que

la elección de la **Alternativa 1**, ambientalmente es adecuada y técnicamente solventa los problemas urbanísticos observados, sin crear otros problemas de mayor entidad.

10.- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

El cambio del clima es uno de los fenómenos actuales más destacados y la comunidad internacional trabaja para conseguir acciones globales contundentes y firmes para mitigar las emisiones de gases de efecto de invernadero y adaptarnos a sus posibles efectos.

La necesidad de adaptación al cambio climático ha hecho que la actividad prospectiva, entendida como forma de anticipar lo que está por venir en base a los conocimientos actuales, se haya desarrollado extraordinariamente en todos los ámbitos (internacional, nacional y autonómico).

El objeto de la Innovación Puntual que nos ocupa, está relacionada con la clasificación de una zona de suelo urbanizable a suelo urbano, para conseguir una zona donde ampliar los equipamientos de la ciudad.

Por lo que este Servicio de Urbanismo y Ordenación del Territorio, entiende que debido a la entidad de la modificación pretendida, **no supone variación del clima** atribuido directa o indirectamente a la actividad humana que alterara la composición de la atmósfera y que se sumara a la variabilidad natural del clima observada durante períodos de tiempo comparables, que pudiera llevar a cabo un Cambio Climático. Tampoco existe un aumento de emisión de componentes gaseosos de la atmósfera, que absorban y remitan radiación infrarroja, es decir, gases de efecto invernadero que se pudiera desprender de cualquier actividad producida por el hombre, que provocara un Calentamiento Global, ya que dicha actuación, no supone un incremento de los valores de Dióxido de carbono (CO₂), Metano (CH₄), Óxido nitroso (N₂O), Hidrofluorocarbonos (HFC), Perfluorocarbonos (PFC) y Hexafluoruro de azufre (SF₆).

Tampoco supone variaciones bruscas en el medio ambiente resultante del cambio climático que tienen efectos nocivos significativos en la composición, capacidad de recuperación,

productividad de los ecosistemas, en la salud y bienestar humano y en el funcionamiento de los sistemas socioeconómicos.

A continuación se exponen las medidas que se consideran oportunas para alcanzar la integración y sostenibilidad ambiental de la Innovación .

Las medidas protectoras reducen la agresividad de la acción modificando alguno de los factores definitorios de la Innovación

Las medidas correctoras se orientan a la eliminación, reducción o modificación de la alteración producida sobre un factor ambiental y pueden operar sobre las causas o acciones de la Innovación, modificando aquellos aspectos más impactantes.

10.1.- Protección de la calidad del aire.

- Se potenciará la plantación de arbolado en las zonas verdes de manera que la masa forestal plantada pueda actuar como sumidero de las emisiones que genere el sector. Las barreras vegetales protegen contra el ruido, absorben y filtran el polvo de las urbanizaciones (un pino elimina alrededor de 20 kg./año de azufre atmosférico) y descomponen el CO₂ absorbiendo carbono y liberando oxígeno (una encina produce por día, el oxígeno necesario para 10 personas).

10.2.- Protección del confort sonoro.

- Se propone al Ayuntamiento de Almuñécar que exija para la obtención de la cédula de habitabilidad y/o licencia de primera ocupación de las construcciones los certificados de aislamiento de los diferentes cerramientos (prestando especial atención al aislamiento de las fachadas) realizados a partir de mediciones in situ en condiciones normalizadas, cumpliendo con el CTE DB-HR Protección contra el ruido.

10.3.- Protección de los recursos hídricos.

- La planificación urbanística debe considerar que la escasez de agua es un factor limitante de primer orden. En este sentido, se pondrán en práctica medidas dirigidas tanto a la conservación de los recursos existentes como a la minimización de su consumo.

- En cuanto al consumo hídrico:



- Las zonas verdes se vegetarán con especies autóctonas y se emplearán sustratos que aumenten la retención de agua. Se utilizarán sistemas de riego eficientes: riego por goteo o sistema de micro aspiración, que incluyan programadores de riego y detectores de humedad en el suelo. Se adaptarán relojes y otros dispositivos de tiempo a los sistemas de riego, para que puedan operar durante la noche (cuando la evaporación de agua es mínima) y pararse automáticamente. Se prohibirá regar en horarios de alta incidencia solar (entre las 12:00 y 17:00 horas del día). Se deberán realizar revisiones periódicas de las instalaciones hidráulicas para el control de fugas.
- Respecto al saneamiento, se diseñará una red separativa de aguas pluviales y residuales.

10.4.- Tratamiento y gestión de los residuos.

- La gestión de residuos deberá ajustarse a lo dispuesto en la normativa estatal y autonómica vigente en materia de residuos.
- En cualquier caso, se contará con una recogida específica y diferenciada para las fracciones resto, envases, vidrio y papel-cartón. Los residuos peligrosos deberán ser recogidos separadamente del resto de residuos. La recogida de residuos será realizada por un gestor autorizado.

10.5.- Protección frente a la contaminación lumínica.

Para las actuaciones en la zona que se define, se estará a lo dispuesto en el Decreto 357/2010, de 3 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

La clasificación de la zona en cuestión atendiendo a lo indicado en el Artículo 6 del mencionado Reglamento, se corresponde con la E3, como Zona Residencial y E4 de uso turístico en horario nocturno.

En este caso concreto, se precisa que cualquier actuación futura se ajuste a los siguientes condicionantes.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, en el ámbito del presente Reglamento no se permite, para este caso concreto:

- El uso de led's, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
- El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, las lámparas y luminarias habrán de tener las siguientes características:

- En relación con el tipo de lámpara, se emplearán aquellas que proporcionen mayor eficiencia energética del alumbrado y resulten compatibles con las exigencias contempladas en el presente Reglamento.
- Se deben utilizar luminarias con un diseño tal que proyecten la luz por debajo del plano horizontal.
- Con carácter general, se emplearán luminarias que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.

Todas las instalaciones de alumbrado exterior, tanto nuevas como existentes, deben estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado, que les sean necesarios para el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento, así como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre.

10.6.- Diseño de zonas verdes y especies vegetales a implantar en la zona.

- En los espacios libres se conservará y potenciará la vegetación autóctona.
- Se utilizarán especies rastreras y tapizantes xerófitas en sustitución de céspedes, que no se implantarán en la zona.

- Se usarán acolchados o mulching (corteza de pino, tierras volcánicas, marmolinas de colores, gravas, etc..). El uso de recubrimientos en jardinería es una de las técnicas más beneficiosas para reducir las pérdidas de agua por evaporación, además evitan la aparición de malas hierbas, protegen contra las heladas, facilitan la ocultación de los sistemas de riego, al tiempo que consigue un agradable efecto estético.
- Se instalarán pavimentos drenantes en los alcorques para reducir la pérdida de humedad del suelo.
- Se evitará el uso masivo de pavimentos rígidos continuos que puedan desnaturalizar el uso como zona verde.



11.- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Se creará un sistema que permita realizar a la Administración un seguimiento eficaz y sistemático del correcto funcionamiento de las Medidas Correctoras y Protectoras, llegando a proponer medidas adicionales en caso de que hayan aparecido efectos que inicialmente no se habían previsto.

La responsabilidad del seguimiento ambiental de las obras, correrá a cargo de la Dirección de Obra a través de su Director Ambiental, debiendo controlar la realización de las Medidas Correctoras, en las condiciones de ejecución, medición y abono previstas en el Pliego de Prescripciones Técnicas del proyecto y de proporcionar la información y los medios necesarios para el correcto cumplimiento del Programa de Seguimiento y Control.

Metodología del Seguimiento.

Se establecerán una serie de indicadores que permitan estimar de manera cuantificada y sencilla, la realización de las medidas previstas y los resultados.

De los valores que se deduzcan de los indicadores ambientales, la Dirección Ambiental deberá deducir la necesidad o no de aplicar medidas correctoras de carácter complementario. Por esto los indicadores deberán ir acompañados de umbrales de alerta que señalen el valor a partir del

cual deberán entrar en funcionamiento los sistemas de prevención y/o seguridad que se establecen en el programa.

Indicadores de Seguimiento.

Protección de la Calidad del Aire.

Objetivo	Mantener el aire libre de polvo
Indicador	Presencia de polvo
Frecuencia	Diaria los periodos secos y en todo el periodo estival.
Valor Umbral	Presencia importante de polvo por observación visual del Director Ambiental.
Momento/os de análisis del Valor Umbral	En periodo de sequía prolongada.
Medida	Incremento de la humectación en superficies polvorientas. El Director Ambiental puede requerir el lavado de elementos sensibles afectados. Información a proporcionar por el contratista: El diario ambiental de la obra informará sobre la situación en las zonas en las que se producen movimientos de tierra, así como de las fechas y momentos en que se ha humectado la superficie.

Objetivo	Minimizar la presencia de polvo en la vegetación
Indicador	Presencia ostensible de polvo en la vegetación próxima a las obras.
Frecuencia	Control periódico simultáneo con los controles de polvo en aire.
Valor Umbral	Apreciación visual
Momento/os de análisis del Valor Umbral	De 7 a 15 días después del comienzo del periodo seco (ausencia de lluvias)
Medida	En caso de que fuera necesario, el Director Ambiental, podrá dictar el lavado de la vegetación que hubiera resultado afectada.

Objetivo	Evitar, prevenir y reducir los efectos nocivos de NO _x , CO, SO ₂ y PM ₁₀ sobre la salud humana y el medio ambiente en su conjunto.
Indicador	Presencia de estas sustancias en valores superiores a los admisibles
Frecuencia	Diaria durante los periodos secos y en todo el periodo estival
Valor Umbral	Los recogidos en los Anexos VII, VIII, IX, X y XI de la Directiva 1999/3 O/CE del Consejo, de 22 de abril de 1999.
Momento/os de análisis del Valor Umbral	En periodos de sequía prolongada.
Medida	Incremento de la humectación en superficies polvorientas.



Protección de Aguas.

Objetivo	Evitar vertidos a cauces procedentes de las obras a realizar en sus proximidades.
Indicador	Presencia de materiales en las proximidades de los cauces con riesgo de ser arrastrados.
Frecuencia	Control semanal mínimo en las obras de drenaje.
Valor Umbral	Presencia de materiales susceptibles de ser arrastrados por el agua.
Momento/os de análisis del Valor Umbral	Comienzo y final de las obras de drenaje.
Medida	Revisión de las medidas tomadas.

Objetivo	Tratamiento y gestión de residuos.
Indicador	Presencia de aceites combustibles, cementos y otros sólidos en suspensión no gestionados.
Frecuencia	Control mensual en fase de construcción.
Valor Umbral	Incumplimiento de la normativa legal en el tratamiento y gestión de residuos.
Medida	Sanción prevista.

Protección del Suelo.

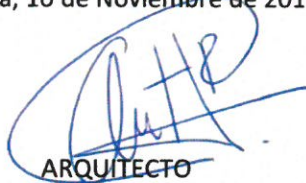
Objetivo	Retirada de suelos vegetales para su conservación
Indicador	Espesor de tierra vegetal retirada en relación a la profundidad que puede considerarse con características de tierra vegetal a juicio de la Dirección Ambiental de Obra.
Frecuencia	Control diario durante el periodo de retirada de la tierra vegetal.
Valor Umbral	Espesor mínimo retirado 30 cm en las zonas consideradas aptas.
Momento/os de análisis del Valor Umbral	En cada control
Medida	Aprovisionamiento externo de tierra vegetal en caso de déficit. Definición de prioridades de utilización del material extraído.

Vegetación.

Objetivo	Protección de la vegetación, especialmente la de mayor importancia ecológica.
Indicador	Porcentaje de vegetación afectada por las obras en los 10 metros exteriores y colindantes a la señalización.
Frecuencia	Controles periódicos en fase de construcción. Periodicidad mínima trimestral, bimensual en las zonas sensibles colindantes a las obras.
Valor Umbral	10 % de la superficie con algún tipo de afección negativa por efecto de las obras.
Momento/os de análisis del Valor Umbral	Fase de construcción. Previo al acta de recepción provisional de las obras.
Medida	Recuperación de las zonas afectadas.

Granada, 10 de Noviembre de 2019




 ARQUITECTO

Fdo. Antonio Rodríguez Rufino

MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DEL PLAN PARCIAL LAS MARAVILLAS
TRASPASO DE EDIFICABILIDAD DE SUELO RESIDENCIAL A HOTELERO
Y REDISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD DENTRO DE UNA ÚNICA PARCELA RESIDENCIAL
PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES S.L. Y CUMBRE VISION S.L.

RESUMEN EJECUTIVO



1. OBJETIVO DE LA INNOVACION:

Para dar cumplimiento al artículo 11.3 del real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y al artículo 19.3. de la L.O.U.A., se incorpora el presente resumen ejecutivo.

El objeto de la innovación es el traspaso de techo edificable de uso residencial hacia uso hotelero entre de las parcelas definidas para dichos usos del Plan Parcial “Las Maravillas”, R1 (residencial) y H1 (hotelero).

De igual modo, se pretende redistribuir al edificabilidad disminuida resultante en la parcela residencial R1 entre tres zonas diferenciadas, de manera que se facilite el desarrollo edificatorio de dicha parcela.

En ninguno de los dos casos se aumentará el techo máximo edificable que el Plan Parcial otorga para dichas parcelas, manteniendo esta Innovación inalterada dicho techo edificable, así como las ordenanzas de aplicación a cada una de las parcelas del sector.

Actualmente las parcelas objeto de la Innovación presentan los siguientes parámetros urbanísticos para su desarrollo:

Parcela R1

- Uso: Residencial
- Superficie neta: 8.304,33 m²
- Techo máximo: 4.318,25 m²
- Edificabilidad neta: 0,52 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela H1

- Uso: Hotelero
- Superficie neta: 3.033,43 m²
- Techo máximo: 1.663,87 m²
- Edificabilidad neta: 0,5485 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE)

La presente modificación no pretende cambiar la clasificación o las ordenanzas aplicables a dichas zonas, sino tan sólo aumentar el techo edificable en la parcela hotelera H1 en la misma medida que se disminuye el de la parcela residencial R1, manteniéndose, por tanto, las normas particulares de aplicación en dichas parcelas, en lo que a condiciones de usos, volumen e implantación se refiere.



2. ÁMBITO DE APLICACION:

El ámbito de aplicación se circunscribe exclusivamente a los dos parcelas citadas del Plan Parcial “Las Maravillas”, la hotelera H1 y la residencial R1, permaneciendo el resto de parcelas de la zona de aplicación de dicho Plan con las condiciones aprobadas en su día por el mismo.

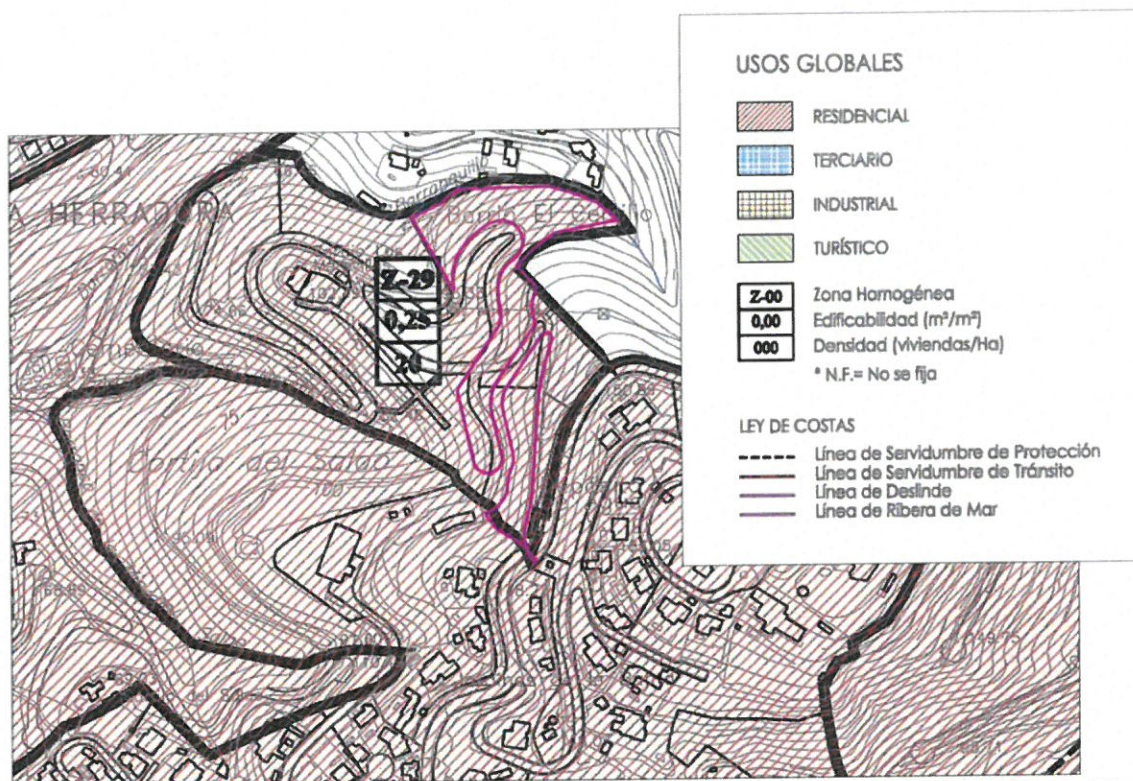
La necesidad y utilidad de esta Modificación del Plan Parcial queda debidamente justificada en los distintos apartados del documento, mostrándose a continuación las nuevas condiciones propuestas en el planeamiento para estas parcelas.

A continuación se muestra la propuesta de la modificación, señalando el ámbito territorial al que afecta y que delimita el nuevo Sistema General Supramunicipal.

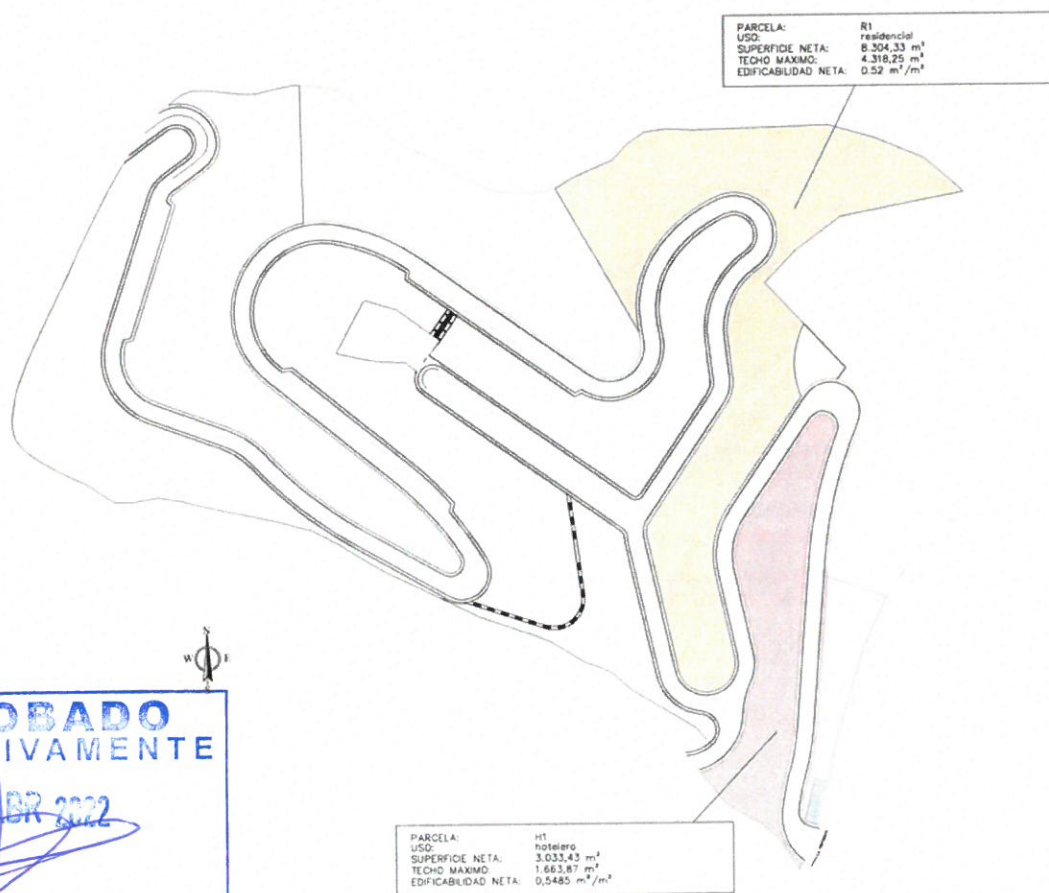


SITUACION DE LAS PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACION





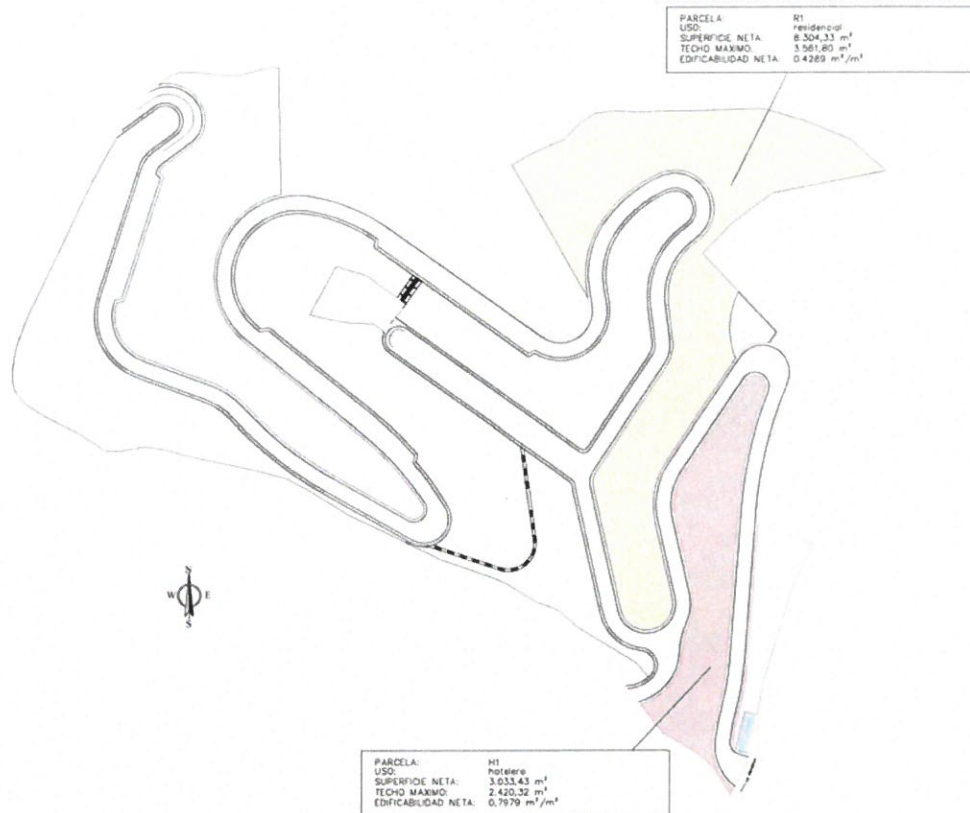
PGOU ACTUAL – SITUACION DE LAS PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACION



APROBADO
 DEFINITIVAMENTE
 AP 20 ABR 2022

PARAMETROS ACTUALES DE LAS PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACION

DOCUMENTO DE INNOVACIÓN: MODIFICACION PUNTUAL Nº 2 DE L.P.P. LAS MARAVILLAS – LA HERRADURA - ALMUÑECAR:
TRASPASO DE EDIFICABILIDAD DE SUELO RESIDENCIAL A SUELO HOTELERO
PROMOTOR: ALTAMIRA PROPIEDADES y CUMBRE VISION S.L.



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL – PARAMETROS FINALES DE LAS PARCELAS

Con la aprobación de la presente modificación, los parámetros urbanísticos aplicables a cada una de las dos parcelas serán:

Parcela R1

- Uso: Residencial
- Superficie neta: 8.304,33 m²
- Techo máximo: 3.561,80 m²
- Edificabilidad neta: 0,4289 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela H1

- Uso: Hotelero
- Superficie neta: 3.033,43 m²
- Techo máximo: 2.420,32 m²
- Edificabilidad neta: 0,7979 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE)



Asimismo, la redistribución de la edificabilidad en la parcela residencial quedará definida por tres zonas:

Parcela R1-A

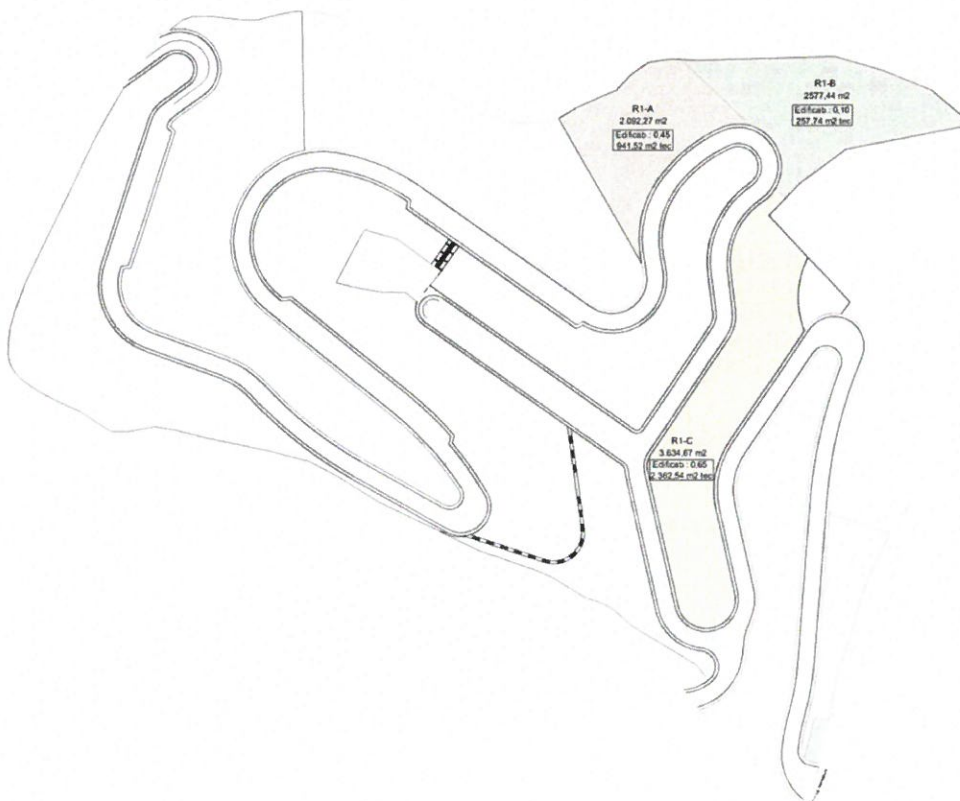
- Superficie neta: 2.092,26 m²
- Techo máximo: 941,52 m²
- Edificabilidad neta: 0,45 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela R1-B

- Superficie neta: 2.577,40 m²
- Techo máximo: 257,74 m²
- Edificabilidad neta: 0,10 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)

Parcela R1-C

- Superficie neta: 3.634,67 m²
- Techo máximo: 2.362,54 m²
- Edificabilidad neta: 0,65 m²/ m²
- Ordenanza de aplicación: Ord. 1 – Residencial Extensiva Media (REM)



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL – REDISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD EN LA PARCELA RESIDENCIAL



Por último, con esta modificación no se modifican las ordenanzas aplicables a dichas parcelas establecidas por el Plan Parcial:

- Ord. 1 – Residencial Extensiva media (REM) para la parcela R1 y todas sus sub-zonas
- Ord. 2 – Hotelero Extensiva (HE) para la parcela H1

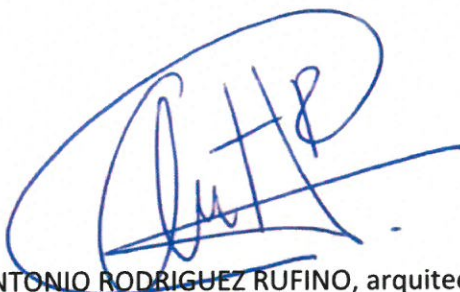
3. ÁMBITO OBJETO DE SUSPENSIÓN:

El ámbito en que procede la modificación es exclusivamente el indicado en los apartados anteriores, respecto al cual se producen alteraciones en el techo máximo edificable de ambas parcelas y a una redistribución de edificabilidad dentro de distintas zonas de la parcela residencial R1.

El periodo de suspensión de las condiciones actuales de las parcelas afectadas será el determinado en el acuerdo municipal de aprobación del documento y sometimiento a información pública del mismo.

Una vez aprobada definitivamente la presente modificación, la nueva ordenación y normativa deroga las previstas en el Plan Parcial anterior para este sector de suelo.

Jaén a 10 Noviembre de 2019.



ANTONIO RODRIGUEZ RUFINO, arquitecto.

