Francisco Luis Martín Oliva (1 de 1)
SECRETARIO
Fecha Firma: 08/10/2026
HASH: 971e1df2c8823c18f1ad2638140af49

CERTIFICADO

EXPEDIENTE Nº	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
2198/2026	La Junta de Gobierno Local	07/10/2026

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

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

Expediente 2198/2026. Aprobación inicial Estudio de Ordenación AMU Las Palomas		
Favorable	**Tipo de votación:** Ordinaria	**Tipo de mayoría:** Simple
	A favor: 5, En contra: 0, Abstenciones: 0, Ausentes: 0	

Votación	A favor	En contra	Abstenciones	Ausentes
Primera	5	0	0	0

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Visto informe técnico emitido por el arquitecto municipal, D. Eduardo Zurita Povedano de fecha 05/10/2026 e informe jurídico emitido por Dª Patricia Alférez Bonilla de fecha 05/10 /2026 y teniendo en cuenta los siguientes antecedentes:

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 26.09.2024 el Ayuntamiento Pleno acuerda lo siguiente:

*"**1º.-** Aprobar definitivamente la propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de mejora urbana de la parcela sita en Urb. La Palomas en el núcleo de La Herradura de este término municipal, presentada por la mercantil Excavaciones y Desmontes De Almuñécar S.L. y, redactada por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Luis Chica López.*

***2º.-** Publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente la propuesta de delimitación aprobada.*

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 71

3º.- *Notificar la aprobación definitiva a la propietaria del ámbito con indicación del régimen de recursos aplicable."*

Dicho acuerdo es notificado a la promotora en fecha 2.10.2024, publicado en BOP n.º 199 de fecha 14.10.2024 y en el Tablón de edictos municipal, estando expuesto desde el 14.10.2024 al 27.11.2024 (Expte. 10604/2023).

Y, con fecha 30.01.2025, acuerda el citado órgano:

*"**1º.-** Desestimar íntegramente el recurso de reposición interpuesto por D. Jesús Ruiz Cobos y Dña. Ileana Reguera Ramírez frente al acuerdo plenario de fecha 26.09.2024, por el que se aprobaba definitivamente la propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de mejora urbana de la parcela sita en Urb. La Palomas en el núcleo de La Herradura de este término municipal, presentada por la mercantil Excavaciones y Desmontes De Almuñécar S.L. y, redactada por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Luis Chica López, acuerdo que se confirma.*

2º.- *Notificar el acuerdo que se adopte a los interesados, indicándoles que se trata de un acto que pone fin a la vía administrativa contra el que no caben más recursos administrativos (art. 124.3 LPAC 39/2015)."*

II.- Con fecha 17.02.2026 y registro n.º 2026-E-RE-2392 D. Juan Manuel Medina Fernández en nombre y representación de la mercantil Excavaciones y Desmontes de Almuñécar S.L. presenta Documento Ambiental Estratégico del Estudio de Ordenación redactado por el Ambientólogo D. Víctor Manuel Casare Ortega y solicita el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Y, con fecha 25.02.2026 y registro n.º 2026-E-RE-2876 presenta Avance del Estudio de Ordenación redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Luís Chica López.

III.- Con fecha 23.04.2026 el Delineante Municipal informa lo siguiente:

"Que visto y examinado el expediente de referencia en el que se solicita la Alineación de los viales públicos de Almuñécar que colindan con la parcela y habiendo girado visita al efecto de comprobación sobre la ubicación de este, pongo de manifiesto:

• *Se procede a fijar Alineación del vial Nº 131, condicionado a que, SE DEBERÁ DE RESPETAR Y ALINEARSE A LA ALINEACIÓN QUE SE GRAFÍA EN EL PLANO ADJUNTO, según Plan Viario y Alineaciones del P.G.O.U. de Almuñécar. (ANEXO COORDENADAS PUNTOS ALINEACIÓN, , ANEXO PLANO DE ALINEACIÓN).*

• *Se procede a fijar Alineación del vial Nº 142 (Calle Enebro), condicionado a que, SE DEBERÁ DE RESPETAR Y ALINEARSE A LA ALINEACIÓN DE BORDILLO EXISTENTE,*

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 71

según Plan Viario y Alineaciones del P.G.O.U. de Almuñécar. (ANEXO PLANO DE ALINEACIÓN).

Límite de Parcela a vial público Nº142 (Calle Enebro), 223.90 M/L.

Límite de Parcela a vial público Nº131, 296.50 M/L.

Cesión de Parcela a vial público Nº131, 271.76 m².”

IV.- Con fecha 24.04.2026 y registro n.º 2026-E-RE-5329 presenta la promotora la siguiente documentación:

- Avance del Estudio de Ordenación redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Luís Chica López.

- Resumen ejecutivo.

- Cartografía

- Documento Ambiental Estratégico del Estudio de Ordenación redactado por el Ambientólogo D. Víctor Manuel Casare Ortega

V.- Previos informes técnico y jurídico favorables, con fecha 29.04.2026 la Junta de Gobierno Local acuerda aprobar el documento de Avance del Estudio de Ordenación, publicar el documento aprobado en el portal web de este Ayuntamiento por un plazo de 20 días hábiles, comunicar al órgano ambiental competente el inicio de la tramitación del Estudio de Ordenación, solicitando el inicio del procedimiento de evaluación ambiental simplificada y, remitiéndole el borrador del Estudio de Ordenación junto con el documento ambiental estratégico, para que, en el plazo de cuatros meses, elabore informe ambiental estratégico.

**VI.- **Realizado el trámite de consultas previas mediante Edicto publicado en el Tablón de Anuncios municipal desde el 6.05.2026 al 3.06.2026, con fecha 5.10.2026 el Secretario General certifica que:

“Que consultado el Registro General de Entrada, no se ha encontrado ninguna alegación presentada por al Edicto de Aprobación del Avance del Estudio de Ordenación

AMU LAS PALOMAS promovido por la mercantil Excavaciones y Desmontes Almuñécar S. L., desde el día 06/05/2026 hasta el día de la fecha, relativa al Expediente 2198/2026.”

VII.- Con fecha 22.06.2026 y registro n.º 2026-E-RC-6895 tiene entrada Resolución de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de Granada de admisión a

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 71

trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada del Estudio de Ordenación del área de mejora urbana AMU "Las Palomas" en el núcleo de La Herradura de este término municipal.

De dicha resolución se da traslado a la interesada que la recibe en fecha 4.09.2026.

VIII.- Con fecha 4.09.2026 y registro n.º 2026-E-RE-11494 presenta la promotora la siguiente documentación: Estudio de Ordenación y Resumen Ejecutivo redactados por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Luis Chica López.

IX.- Con objeto de subsanar las deficiencias detectadas en informe técnico de fecha 18.09.2026, con fecha 2.10.2026 y registro n.º 2026-E-RE-12951 presenta la promotora la siguiente documentación: Estudio de Ordenación, Cartografía y Coordenadas georreferenciadas de la parcela original y de las resultantes, todos los documentos suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Luis Chica López.

Y, con fecha 4.10.2026 y registro n.º 2026-E-RE-13030 presenta Resumen Ejecutivo también redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Luis Chica López.

X.- Con fecha 5.10.2026 y registro n.º 2026-E-RC-10889 tiene entrada Informe Ambiental Estratégico de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente de Granada en el que se determina:

"*7. PRONUNCIAMIENTO*

Por cuanto antecede, de acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales,

DETERMINA

Que el Estudio de Ordenación del Área de Mejora Urbana AMU "Las Palomas", de La Herradura en el término municipal de Almuñécar, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico.

Conforme a lo previsto en el artículo 39 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, contra el presente informe ambiental estratégico no procede recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido a informe.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 71

Este informe ambiental estratégico se remitirá al Ayuntamiento y se hará público a través del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

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 de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del instrumento de planeamiento urbanístico."

El condicionado que se recoge es el siguiente:

"

6. CONDICIONADO

El Estudio de Ordenación del Área de Mejora Urbana AMU "Las Palomas" de La Herradura en el término municipal de Almuñécar, deberá atender a los siguientes requisitos o condiciones:

- *La alternativa seleccionada debe ser ambiental, técnica y legalmente viable. La propuesta final debe obtener informe favorable del órgano urbanístico autonómico, Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, acorde a lo regulado en el art. 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

- *Se deberá obtener informe favorable de la administración hidráulica en el que se haga un pronunciamiento expreso sobre si el planeamiento propuesto es compatible con el Dominio Público Hidráulico, Zonas de Servidumbre y Policía y zonas inundables; así como cualquier otro aspecto que sea de su competencia. Si el planeamiento comporta nuevas demandas de recursos hídricos, el citado informe se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos."*

De dicho informe se ha dado traslado a la interesada para su conocimiento y efectos.

XI.- Con fecha 5.10.2026 el Jefe de Servicio de Urbanismo emite informe en el que concluye lo siguiente:

" CONCLUSIONES.

El documento de EO y su Resumen Ejecutivo presentado responde a los objetivos del ATU-AMU "Las Palomas" en el ámbito delimitado a tal fin -que se contemplaban ya en el documento de Avance en su momento aprobado-, y cumple con la documentación y

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 71

contenidos urbanísticos propios de dicho tipo de instrumento de ordenación urbanística detallada para su aprobación inicial.

Recibido Informe Ambiental Estratégico tras remisión de documento de Avance aprobado, donde se indica que la actuación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente -en los términos establecidos en el propio IAE-, deberá atenderse al condicionado incluido en dicho IAE y a las consideraciones de las consultas efectuadas para su evacuación previamente a la aprobación definitiva del EO."

Vista la propuesta de resolución PR/2026/4312 de 5 de octubre de 2026.

RESOLUCIÓN

1º.- Aprobar inicialmente el Estudio de Ordenación para la actuación de transformación urbanística de mejora urbana, AMU "Las Palomas" en el núcleo de La Herradura de este término municipal, redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. José Luis Chica López y promovido por la mercantil Excavaciones y Desmontes de Almuñécar S.L.

2º.- Someter el documento aprobado inicialmente a información pública por plazo de 20 días mediante anuncio en el BOP y en la Sede electrónica del Ayuntamiento, con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el **art. 8**, que deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el a**rt. 85.1.e)** conforme al **art. 104 RGL**.

3º.- Suspender el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias de autorizaciones para actuaciones urbanísticas en el ámbito afectado hasta su aprobación definitiva, con un plazo máximo de un año.

El acuerdo de suspensión se publicará conjuntamente con el de aprobación inicial y sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el BOP.

4º.- Remitir el documento inicialmente aprobado a la Dirección General de la Costa y el Mar a través del Servicio Provincial de Costas de Granada, para la emisión del informe que disponen los **art. 112.a)** y **117.2 de la Ley de Costas.**

5º.- Solicitar a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Granada la emisión de su preceptivo informe en los términos regulados en el **art. 75.2.b) de la LISTA** y, por afecciones sobre el ámbito puestas de manifiesto en el Informe Ambiental Estratégico recibido, deberán solicitarse además los siguientes informes:

• Informe sectorial del Servicio de Aguas de la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de la Junta de Andalucía.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 71

• Informe sectorial de la administración competente en materia de vías pecuarias, a través de La Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

• Informe sectorial de la Delegación en Granada de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía, al tratarse de un suelo rústico donde se prevé una actuación de transformación urbanística de nueva planta.

• Informe sectorial de la Delegación en Granada de la Consejería de Turismo y Andalucía Exterior de la Junta de Andalucía, al tratarse de un suelo rústico donde se prevé una actuación de transformación urbanística de nueva planta cuyo uso global es el turístico.

6º.- Remitir el documento inicialmente aprobado al Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública para la emisión del preceptivo informe que establece el **art. 50 de la Ley 11/2022**, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

7º.- Solicitar informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

8º.- Realizar consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos, que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

9º.- Solicitar los demás informes sectoriales que correspondan, a las diferentes administraciones afectadas y/o competentes que sea preceptivo conforme a las respectivas legislaciones y reglamentos de aplicación (**art. 78.4 LISTA**).

10º.- Notificar la aprobación inicial a cuantas personas figuren como propietarias de la parcela en el Registro de la Propiedad y en el Catastro para que aleguen lo que tengan por pertinente.

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 71

ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA
AMU “LAS PALOMAS”

LA HERRADURA – ALMUÑÉCAR



PROMOTOR

Excavaciones y Desmontes de Almuñécar S.L

TÉCNICO REDACTOR

José Luís Chica López

ICCP

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 71

Í N D I C E

Documento I: MEMORIA

I.1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1. Introducción.
2. Promotor e iniciativa.
3. Técnico Redactor.
4. Objeto y Descripción
   - 4.1. Objeto
   - 4.2. Descripción
5. Ámbito del Estudio de Ordenación.
   - 5.1. Descripción del Ámbito
   - 5.2. Titulares del suelo
   - 5.3. Afecciones Territoriales
6. Régimen Urbanístico Vigente

I.2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. Directrices para la Ordenación. Alternativas.
2. Ordenación Propuesta
3. Determinaciones de la Ordenación Propuesta
   - 3.2. Uso global. Densidad. Edificabilidad.
   - 3.3. Determinaciones Uso Residencial
   - 3.4. Sistemas generales.
     - 3.4.1. Estándar Sistemas Generales
     - 3.4.2. Incremento de Población
     - 3.4.3. Implementación Teórica de Sistemas Generales
   - 3.5. Dotaciones Locales
   - 3.6. Determinaciones de Ordenación del Espacio Libre Público
   - 3.7. Reserva para Vivienda Protegida
   - 3.8. Redes de Infraestructura
   - 3.9. Cuadro Resumen de la Ordenación
4. Criterios de Sostenibilidad.
   - 4.2. Aplicación de los Principios de Sostenibilidad Territorial y Urbana
   - 4.3. Incidencia Ambiental
5. Incidencia Socioeconómica

I.3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

1. Objeto
2. Naturaleza del Instrumento y Régimen de Participación
3. Alegaciones y Aportaciones

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 71

I.4. MEMORIA ECONÓMICA

1. Sostenibilidad de la Actuación
2. Viabilidad Económica de la Actuación

Documento II: NORMATIVA URBANÍSTICA

II.1. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

II.2. DETERMINACIONES PARA LA EJECUCIÓN

1. Carácter Privado de la Iniciativa
2. Modalidad de Gestión
3. Programación
4. Estimación de Costes

II.3. OTRAS CONSIDERACIONES

Documento III: Planos

III.1. PLANOS DE INFORMACIÓN

Plano 1- Cartografía y Situación

Plano 2- Clasificación en PGOU vigente

Plano 3- Alineación Oficial

III.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

Plano 1- Delimitación Solar y Topográfico

Plano 2- Alineaciones Oficiales

Plano 3- Parcelas Superficies

Plano 4- Propuesta de Ordenación Planta General

Plano 5- Secciones Generales

Plano 6- Ordenación Georreferencias

Plano 7- Regulación de la Ordenación. Georreferencias

Plano 8- Parcelas Resultantes Georreferenciadas

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 71

MEMORIA

I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1. INTRODUCCIÓN.

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

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

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

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

"Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas,

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 71

generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización"

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

2. PROMOTOR E INICIATIVA.

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

CIF: B[redacted]

Domicilio Social: [redacted]

3. TÉCNICO REDACTOR

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 71

4. OBJETO Y DESCRIPCIÓN.

4.1. OBJETO

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

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

4.2 DESCRIPCIÓN

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

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 71

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

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

Artículo 27 Lista:
"Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización"

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

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 71

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

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

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 71

5. AMBITO DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN.

5.1. Descripción del ámbito

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

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

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL GENERAL LAS PALOMAS Suelo
18697 ALMUÑECAR [GRANADA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

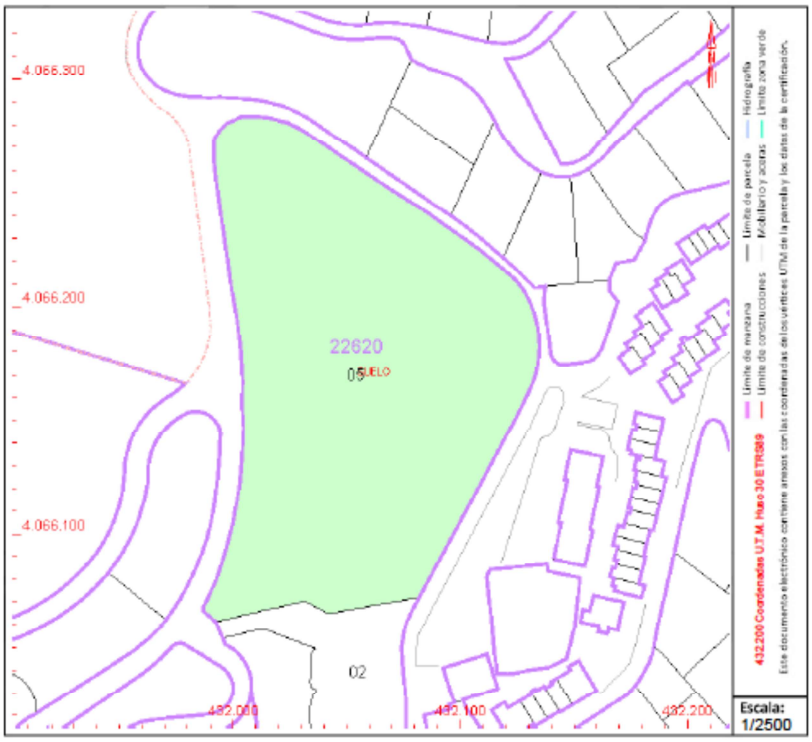
Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 71

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2262005VF3626C0000XJ

PARCELA

Superficie gráfica: 21.860 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

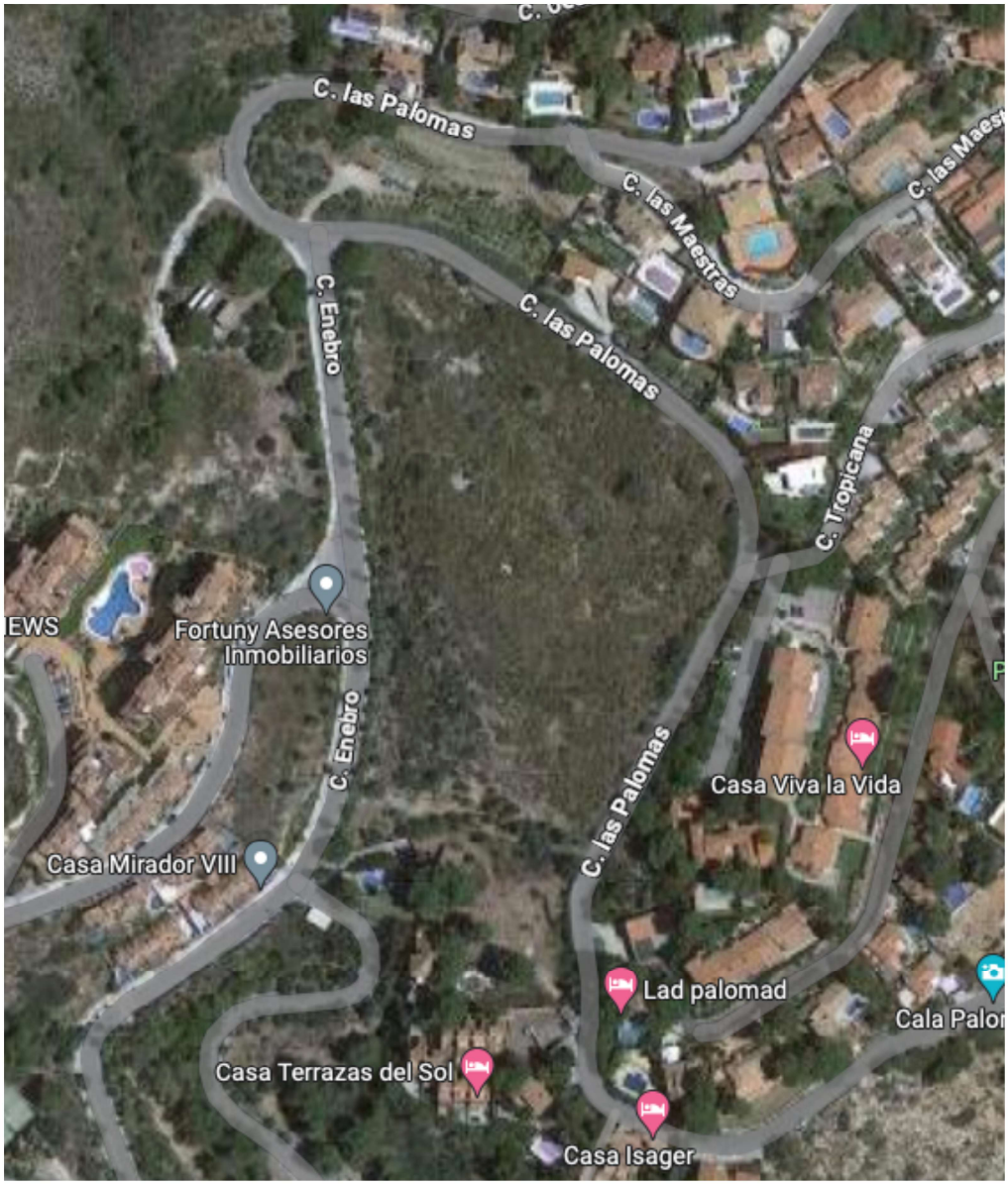


Como puede observarse se trata de una parcela sin edificar emplazada en suelo urbano ya consolidado por la urbanización y edificación.

Se trata de un vacío urbano de 21.860m2 de superficie según el registro catastral y según medición real cuenta con una superficie de 21.341,34m2.

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 71



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

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 71

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

5.2. Titulares del Suelo

La mercantil **Excavaciones y Desmontes de Almuñécar S.L**. es l titular única de los terrenos delimitados como ámbito de la Actuación de Mejora y cuyos datos son los siguientes:

[redacted]

Domicilio Social: C[redacted]

5.3. Afecciones Territoriales

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

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

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 71

6. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

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

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

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

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

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

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 71

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 71

I.2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN. ALTERNATIVAS.

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

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

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

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

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

1. Mantener las previsiones del PGOU vigente destinando los suelos a Usos de Espacios Libres Privados, incluso pudiendo incorporar algún tipo de equipamiento comunitario.

2. Establecer una ordenación que continue la trama urbana predominante con uso residencial unifamiliar en ladera de baja densidad de idénticos parámetros urbanísticos para lograr la integración generando una nueva zona verde al sur sin necesidad de reurbanizar.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 71



Alternativa 2

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



Alternativa 3

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 71

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

La alternativa 3, es la más viable económicamente para el promotor, ya que consigue un mayor número de viviendas (dentro de la densidad de la zona).
La necesidad de ejecutar nuevo viario de conexión interior para dar acceso a las parcelas genera la necesidad de considerar una reurbanización del ámbito lo que cuestiona su tramitación como Actuación de Mejora en suelo Urbano (AMU) ya que se trataría más bien de un área de reforma a analizar con un Plan Especial.
De otro lado, esta ordenación reduce la superficie de la zona verde por aumento de viario y parcelas residenciales y equipamiento.

La alternativa 2, es la opción planteada en esta propuesta de ordenación ya que es la que resulta más viable y acorde con las demandas y estrategias de desarrollo urbanístico y turístico de la zona.
Permite el desarrollo del ámbito, la eliminación de ese perpetuo vacío urbano en la trama urbana consolidada con una ordenación acorde con el entorno y logrará la implantación de espacios libres con un correcto dimensionado para la zona, además de generar plusvalías para la colectividad tanto con las cesiones para espacios libres como con la correspondiente cesión al municipio del 10% del aprovechamiento medio, o en su caso el equivalente económico de dicho aprovechamiento. Además no requiere de reurbanización del ámbito, manteniendo la consideración de Actuación de Mejora urbana en suelo urbano.

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 71

2. ORDENACIÓN PROPUESTA



Conforme a directrices fijadas en la delimitación del ámbito de la Actuación de Mejora Urbana (AMU) de la que trae causa la presente propuesta de ordenación, y atendiendo a la ordenación preexistente de la zona homogénea a efectos urbanísticos en la que se inserta la misma, se propone una disposición de parcelas de tipología residencial extensiva de superficie mínima de 500m2 alineadas con el vial existente según señalamiento de alineaciones oficiales aportado por el Ayuntamiento, Calle Enebro y Calle las Palomas, en los linderos Este, Norte y Noroeste, dejando la zona sur, suroeste reservada para la implantación de la zona verde, articulando recorridos peatonales de este a oeste y de noroeste a sureste. Las viviendas se escalonan en una doble fila en la zona norte separándose entre ellas por un vial interior privado que distribuye esta doble fila de viviendas.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 71

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

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

Se plantean viviendas unifamiliares aisladas (residencial extensiva según PGOU de Almuñécar) con los siguientes parámetros Urbanísticos, que se recogen en la correspondiente ordenanza reguladora adecuada a las determinaciones generales de aplicación del PGOU vigente.

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

En cuanto a las directrices de ordenación urbanística detallada definidas en el punto 2º del artículo 78.2.a) del Reglamento General Lista, “*Directrices generales de actuación en cada zona de suelo urbano*” definidas para el establecimiento de criterios a considerar en la ordenación del suelo urbano, nos encontramos que el presente caso tendría ajuste en lo establecido en el apartado *ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su*

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 71

alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los Planes." Y es que el vacío actual en la malla urbana que no aporta nada a la estructura en su estado, tiene el potencial de que cambiando al uso de forma integrada con el entorno con un incremento de intensidad edificatoria, ajustado igualmente a la media de la zona, puede lograr una importante mejora en las dotaciones y calidad de los espacios públicos con incidencia positiva en el interés general.
Es una alternativa más equilibrada que la opción 3 generando beneficio para la colectividad en una actuación viable económicamente para el promotor.

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

En este sentido, se ha analizado la zona determinándose que la densidad media está en torno a las 10 viv/ha y la edificabilidad media en torno a 0,3m2/m2.

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

Se requiere la delimitación mediante EO al tratarse de un área de mejora urbana que no está previamente delimitada en un POU, al ser el PGOU-87 de Almuñécar un instrumento de planeamiento general anterior a la LISTA, como se señala en el punto 2 del artículo 43 del Reglamento General (RG) vigente de la LISTA.

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

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 71

3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

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

3.1 Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad

USO PROPUESTO: **Residencial Extensiva**

Se propone asignar el uso mayoritario consolidado en el resto de parcelas que configuran el entorno en el que se inserta el ámbito propuesto, que es el de Residencial Extensiva con destino a viviendas unifamiliares aisladas.

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

DENSIDAD MÁXIMA: **10VIV/ha.**

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

Considerando la superficie del ámbito (21.341,34m2) el número máximo de viviendas puede ser de 21.

En la presente propuesta de Ordenación se contemplan 19 parcelas.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA ÁMBITO: **0,3m2/m2**

En la Propuesta de Delimitación previa se fijó como edificabilidad máxima para el ámbito la de 0,3m2/m2, lo que representa un máximo de 6.402,41m2 al repercutir dicho coeficiente por la totalidad del ámbito cuya superficie es de 21.341,34m2.

Del análisis de la zona se obtiene una edificabilidad media global de 0,3m2/m2, teniendo en cuenta que no se computan las superficies que quedan bajo rasante teórica aunque en muchos casos se trata de volúmenes parcialmente visibles debido a la singularidad de las rasantes por la fuerte pendiente de la posición en ladera.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 71

Considerando la superficie del ámbito (21.341,34m2) la edificabilidad máxima sería de 6.402,41m2 lo que repercutido por el número máximo de viviendas (21) resultan unos 305m2 de edificabilidad media por vivienda.

No obstante, considerando la ordenación propuesta y los parámetros de ordenación detallada, conforme a la ordenanza residencial extensiva que se propone, la edificabilidad máxima neta a aplicar por parcela será la que resulte de dividir la edificabilidad máxima global propuesta para el ámbito (6.402,41m2) entre la superficie neta de parcelas resultantes de la ordenación que resulte del Estudio de Ordenación que finalmente se apruebe proponiéndose de forma inicial 0,55m2/m2 de parcela neta considerando la superficie neta de parcela resultante de la ordenación propuesta.

Parcelación Resultante

Se acompaña una parcelación posible pero no vinculante, de forma que el ámbito calificado como residencial podrá parcelarse de forma diferente en la correspondiente parcelación cumpliendo los parámetros definidos de superficie de parcela y condiciones mínimas.

PARCELA MÍNIMA: 500m2

EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR PARCELA: 0,55m2/m2

OCUPACIÓN: 50%

3.2. Determinaciones Uso Residencial

Se propone una ordenación con viviendas unifamiliares aisladas que se regirán por la ordenanza que se define en el apartado de NORMAS del presente estudio de Ordenación, que parten de la Ordenanza edificatoria del PGOU de ALMUÑECAR definida como RE XVIII pero con asignación de edificabilidad, ocupación y parcela mínima adaptados a la ordenación del ámbito.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 71

Parámetros propuestos:

ORDENANZA RESIDENCIAL EXTENSIVA R.E. XVIII EO LAS PALOMAS

EDIFICABILIDAD: 0,55m2/m2

OCUPACIÓN: 50%

PARCELA MÍNIMA: 500m2

ALTURA MÁXIMA: 2 plantas

NORMA DE COMPOSICIÓN. Libertad de composición

SEPARACIÓN A LINDES
A vía pública: mínimo 3 metros
A colindantes: mínimo 4 metros
Entre edificios de la misma parcela: _
Entre edificación principal y secundaria: _

PATIOS diámetro MÍNIMO: _

USOS PERMITIDOS: Según Normas de Compatibilidad PGOU ordenanza RE XVIII.

TIPO DE EDIFICACIÓN: Aislada

VOLADIZOS: No se fijan. La separación a lindes se medirá desde la parte más saliente de la edificación

EDIFICACIÓN SECUNDARIA:
Ocupación: 5%
Altura: 3m
LONGITUD Y FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se fijan
APARCAMIENTOS: 1 Plaza por cada 100m2 edificados con un mínimo de UN aparcamiento por vivienda.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 71

3.3. Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación.

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

3.3.3. Estándar Sistemas Generales Aplicable

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

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

a) 5 m2 por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.

b) 7 m2 por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.

c) 10 m2 por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes.

…/….

Considerando que el municipio de Almuñécar se encontraría en la horquilla de población de la opción b) correspondería un estándar mínimo de 7m2/habitante de sistemas generales.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 71

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

Consultado al servicio de urbanismo del Ayuntamiento de Almuñécar nos trasladan que el estándar de sistemas generales alcanzado y vigente en la actualidad es de 7,65m2/habitante, lo que resulta ligeramente superior al mínimo que correspondería de acuerdo con el precepto del RG Ley Lista de 7m2/habitante.

ESTANDAR APLICABLE SISTEMAS GENERALES: **7,65m2/habitante**

3.3.4. Incremento de Población

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

Para la determinación del incremento de población inducido por la actuación, aplicaremos el estándar de 2,4 habitantes/vivienda determinado por las instrucciones de la dirección general de urbanismo de la Junta de Andalucía.

Número de Viviendas Máximas: 2,1 ha x 10 viv/ha = **21 viviendas.**

Incremento de Población: 21 viviendas x 2,4 habitantes/vivienda = **50,4 habitantes**

3.3.5. Implementación teórica de Sistemas Generales

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 71

50,4 habitantes x 7,65 m2/habitante = **385,56 m2 de Sistemas Generales**

Se propone que el Sistema General se defina como Espacio Libre.

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

"En cualquier caso, la superficie mínima de los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes no podrán tener una superficie inferior a 250 m2, debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 12 metros de diámetro."

3.4. Dotaciones Locales.

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

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

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

De acuerdo con lo anterior el RG Lista en su artículo 82.6.*En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística*

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 71

general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

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

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

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

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

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

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

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

En todos los casos, la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m2 por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m2 por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos"

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

Estándar: 18m2/habitante

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

Reserva: 907,2 m2

En la propuesta de ordenación a se prevé una reserva de **7.478,99m2 para espacios libres y zonas verdes**, que equivale al 35% de la superficie de todo el ámbito, lo que daría sobrado cumplimento al estándar de dotaciones requerido legalmente.

En el presente Estudio se delimita la parcela de Espacios Libres y zonas verdes que ordenará es fase posterior siguiendo los criterios municipales para integrarse en la red

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 71

de espacios libres del municipio cumpliendo con la doble condición de dotación Local y General.

3.5. Determinaciones de Ordenación del Espacio Libre Público

El espacio libre público definido en el presente Estudio se ajusta a las determinaciones urbanísticas de la legislación urbanística vigente (con especial observación a lo establecido en el artículo 80 del RG Ley Lista) y las establecidas en el PGOU de Almuñécar.

Se define un espacio libre configurado mayoritariamente por zonas de arbolado de gran porte con especies autóctonas (pinos, tarajes,..) y recorridos peatonales de anchos variables (siempre superiores a los 2metros de ancho) que adaptados a las fuertes pendientes del terreno natural irán recorriendo la superficie del Espacio Libre y conectarán peatonalmente con la malla urbana preexistente.

Los firmes de los recorridos peatonales se proponen en acabados en hormigón desactivado o alpañata, garantizando la permeabilidad de toda la superficie.

En las zonas donde la pendiente lo permite, se generan espacios estanciales dotados de bancos para descanso y disfrute de las vistas.

Así mismo, el espacio irá dotado de alumbrado público y mobiliario urbano general (bancos, papeleras…).

El proyecto que concrete y desarrolle el espacio libre definido, justificará el cumplimiento de los criterios que sean de aplicación establecidos en el articulo 80 del RG Ley Lista *"Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano"*

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 71

vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.

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

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

En el presente caso deberá ser superior a 21 árboles.

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

La propuesta es mantener el suelo natural con vegetación en la mayor parte de la superficie y ejecutar los recorridos peatonales con acabados drenantes.

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

2. *Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:*
   a) *Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.*

   La mayor parte de la superficie será de cubierta vegetal densamente arbolada con especies autóctonas a definir junto a los servicios técnicos municipales.

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 71

La propuesta es mantener el suelo natural con vegetación en la mayor parte de la superficie y ejecutar los recorridos peatonales con acabados drenantes tipo alpañata o a base de hormigón desactivado poroso.

3.6. Reserva para Vivienda Protegida.

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

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

3.7. Redes de Infraestructura

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

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

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 71

3.8. Cuadro Resumen de la Ordenación Propuesta

USO	SUPERFICIE m2	%
RESIDENCIAL EXTENSIVO	11.672,48	54,69
VIAL PRIVADO	1.915,39	8,98
ZONA VERDE PÚBLICA	7.478,99	35,04
CESIÓN POR ALINEACIÓN	274,48	1,29
TOTAL	21.341,34	100

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 71

4. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

4.1. Aplicación de los Principios de Sostenibilidad Territorial y Urbana.

El presente Estudio de Ordenación incorpora los principios generales de sostenibilidad establecidos en el artículo 3 de la Ley LISTA desarrollados en los artículos 79 a 83 del RG de dicha Ley.

Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística.

La presente propuesta de ordenación se alinea con estos criterios generales:

-Consolidando del suelo urbano existente culminando la trama urbana.

-Integrando el espacio libre manteniendo el carácter natural de parte de los espacios preexistentes.

-Completándose la malla urbana, consolidando y mejorando la ciudad consolidada con actuaciones de mejora urbana, que introduce diversos usos logrando la diversidad funcional y mejorando las dotaciones y distancias entre espacios libres.

Artículo 81. Criterios de ordenación de las dotaciones.

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

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

El Estudio de Ordenación contiene en la propuesta de la ordenación detallada dando cumplimiento a las anteriores directrices.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 71

Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales.

Se justifica en el apartado 3.3 y 3.4

Artículo 83. Reserva de vivienda protegida.

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

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

4.2. Incidencia Ambiental

La actuación propuesta mejora la situación actual desde el punto de vista ambiental, ya que supone la puesta en valor de unos suelos que han permanecido baldíos durante muchos años suponiendo un vacío en la trama urbana que "afea" y contamina física y visualmente el entorno.

Con la ordenación propuesta se regenera este vacío dotándolo de una importante zona verde.

5. INCIDENCIA SOCIOECONÓMICA

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 71

La transformación urbanística del ámbito por medio de la presente iniciativa permitirá colmatar y consolidar la trama urbana con usos coherentes con el entorno posibilitando la implantación de **espacios públicos** y la **participación pública en las plusvalías generadas por la operación**, lo que repercutirá en otras actuaciones de interés social para el municipio.

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

En la memoria económica del documento se analizan las inversiones necesarias y la viabilidad económica de la actuación.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 71

I.3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

1. OBJETO

La presente Memoria tiene por objeto justificar el cumplimiento de las determinaciones relativas a la participación ciudadana y al trámite de información pública del Estudio de Ordenación de La Actuación de Mejora Urbana (AMU) Las Palomas en la Herradura, término municipal de Almuñécar.

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

2. NATURALEZA DEL INSTRUMENTO Y RÉGIMEN DE PARTICIPACIÓN

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

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

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

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

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

3. ALEGACIONES Y APORTACIONES

Dado que el presente documento se formula para su aprobación inicial, la presente Memoria describe el régimen de participación previsto conforme a la legislación aplicable, no recogiendo aportación alguna al no haberse producido ninguna alegación ni propuesta todavía.

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 71

I.4. MEMORIA ECONÓMICA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 85.1.a).4º de RG de la Ley LISTA, los instrumentos de ordenación urbanística incluirán una memoria económica Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Sostenibilidad Económica de la Actuación

Conforme al alcance de las determinaciones y acciones propuestas por el Estudio de Ordenación sobre una Actuación de Mejora Urbana en la que se ha justificado que no es necesaria la ejecución de obras de urbanización y nueva infraestructura, si no simplemente la adecuación de las infraestructuras existentes, se justifica en este apartado conforme a lo establecido en la legislación urbanística, el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas, en este caso el Ayuntamiento de Almuñécar, mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan a dicho Ayuntamiento de Almuñécar.

La inversión total necesaria correrá a cargo de los promotores privados, que deberán sufragar todas las actuaciones necesarias para la implantación de la ordenación propuesta.

Una vez ejecutadas las obras el único coste inducido por la actuación que podrá repercutir en las arcas municipales será el mantenimiento de la zona verde pública ejecutada por los promotores y que se prevé su cesión al Ayuntamiento.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 71

Considerando el coste medio de mantenimiento de una zona verde pública aproximadamente en 1,5€/m2 al año, el coste para la administración local será de unos 11.250€ al año. En el supuesto de que el mantenimiento corra a cargo del Ayuntamiento.

Los ingresos que obtendrá el Ayuntamiento por la actuación serán de un mínimo de:

- Venta del 10% del aprovechamiento medio correspondiente al Ayuntamiento (que será determinada por valoración municipal en el momento en el que se acuerde). Como mínimo se estima en: 352.000€
- Impuesto Construcción: como mínimo:180.000€
- Ingresos Anuales por impuesto de Bienes Inmuebles (IBI): mínimo 20000€/anuales.

Por lo que queda justificada la sostenibilidad de la actuación desde el punto de vista del impacto en las arcas municipales.

2. Viabilidad Económica de la Actuación

Estimación de costes de urbanización y reparto de cargas.

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

Se avanza en el presente apartado una previsión de costes de la actuación a asumir por los propietarios de los suelos incluidos en el ámbito, dejando expresa constancia que el valor de los costes será el que resulte en el momento de aprobación de las correspondientes obras de urbanización.

De la ordenación propuesta se obtienen los siguientes parámetros:

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 71

Urbanización vial Privado Interior:

Superficie estimada	1.915,39m2
Coste medio:	180€/m2
Coste estimado:	344.770,20€

Urbanización Espacio Libre Público:

Superficie estimada:	EL : 7.478,99m2
Coste medio =	110€/m2
Coste estimado:	822.688,90€

Mejora de Conexiones por Viviendas:

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

Costes Estimados de Urbanización e infraestructura: **1.272.459,10€**

Gastos de Gestión: Estimación que Incluye todos los gastos necesarios hasta la culminación y entrega de la urbanización:
Técnicos, Aranceles, Tasas…
Se ha considerado un 20% de los costes de Urbanización.

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

Sustitución 10% Municipal: Dada la tipología de viviendas unifamiliares que no se consideran adecuadas para los fines del Patrimonio Municipal de Suelo, se prevé que la cesión será sustituida por su equivalente económico.
Considerando la edificabilidad máxima de 6402,41m2 y un valor de repercusión medio en la zona de 550€/m2 se estima la sustitución del 10% en 352.132€
No obstante se advierte de que esta estimación no es vinculante siendo el valor de aplicación el que resulte de la valoración municipal en el momento de acordar de formalizar la sustitución de la cesión conforme a las reglas legales de valoración.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 71

Estimación de Ingresos

Los ingresos de la actuación para el promotor los determinamos considerando la venta de las parcelas resultantes.

Venta Parcelas: Considerando la edificabilidad máxima de 6402,41m2 y un valor de repercusión medio en la zona de 550€/m2 se el valor de venta de las parcelas resultantes en **3.521.325,50€**

Análisis de viabilidad económica:

	Gastos		Ingresos	Balance
Urbanización	1.272.459,10€	Venta Parcelas	3.521.325,50€	
Gestión	254.491,82€			
Valor Suelo Bruto	960.361,65€			
Sustitución 10%	352.132€			
total	2.839.444,57€		3.521.325,50€	**681.880,93€**

El balance resultante es de un beneficio de un 24,01% sin tener en cuenta los costes financieros.

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

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 71

II.1. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Los usos pormenorizados asignados por el presente estudio de ordenación se regularán por las determinaciones generales establecidas por la normativa del PGOU vigente de Almuñécar que les sean de aplicación

El uso residencial se regulará por las condiciones establecidas en la ordenanza particular que se define en el presente estudio como RESIDENCIAL EXTENSIVA XVIII EO LAS PALOMAS que partiendo de la regulación establecida en la ordenanza RESIDENCIAL EXTENSIVA DIECIOCHO - R.E. XVIII - del PGOU vigente introduce determinaciones particulares de edificabilidad, superficie mínima de parcela y ocupación.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 71

ORDENANZA RESIDENCIAL EXTENSIVA R.E. XVIII EO LAS PALOMAS

EDIFICABILIDAD: 0,55m2/m2

OCUPACIÓN: 50%

PARCELA MÍNIMA: 500m2

ALTURA MÁXIMA: 2 plantas

NORMA DE COMPOSICIÓN. Libertad de composición

SEPARACIÓN A LINDES
A vía pública: mínimo 3 metros
A colindantes: mínimo 4 metros
Entre edificios de la misma parcela: _
Entre edificación principal y secundaria: _

PATIOS diámetro MÍNIMO: _

USOS PERMITIDOS: Según Normas de Compatibilidad PGOU ordenanza RE XVIII.

TIPO DE EDIFICACIÓN: Aislada

VOLADIZOS: No se fijan. La separación a lindes se medirá desde la parte más saliente de la edificación

EDIFICACIÓN SECUNDARIA:
Ocupación: 5%
Altura: 3m
LONGITUD Y FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: No se fijan
APARCAMIENTOS: 1 Plaza por cada 100m2 edificados con un mínimo de UN aparcamiento por vivienda.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 71

II.2. DETERMINACIONES PARA LA EJECUCIÓN

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

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

1. Carácter público o privado de la iniciativa.

   Iniciativa Privada.

2. Modalidad de gestión prevista.

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

3. Programación

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

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

   No obstante lo anterior, en cualquier caso se dará cumplimiento al plazo

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 71

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

II.3. OTRAS CONSIDERACIONES

Como se ha expuesto la propuesta de parcelación recogida en el presente Estudio no es vinculante, pudiendo adaptarse en documento antes de la aprobación definitiva o incluso tras la aprobación en el correspondiente proyecto de reparcelación, respetando siempre los parámetros urbanísticos establecidos.

Almuñécar

José Luís Chica López

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 71

PLANO DE INFORMACIÓN

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

Promotor
EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL

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

[redacted]

Plano
CARTOGRAFIA, SITUACIÓN

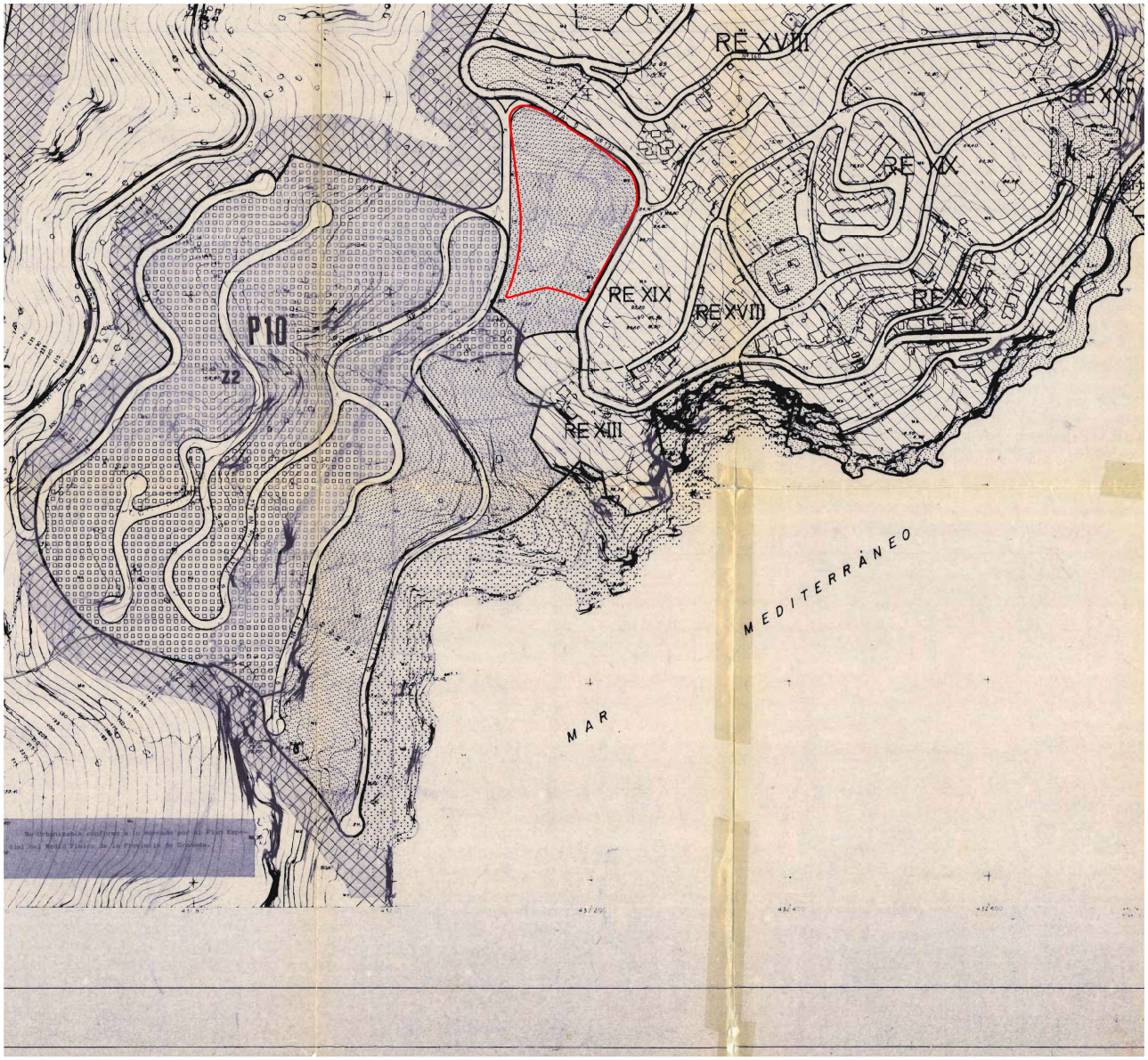
Fecha
Septiembre/2026

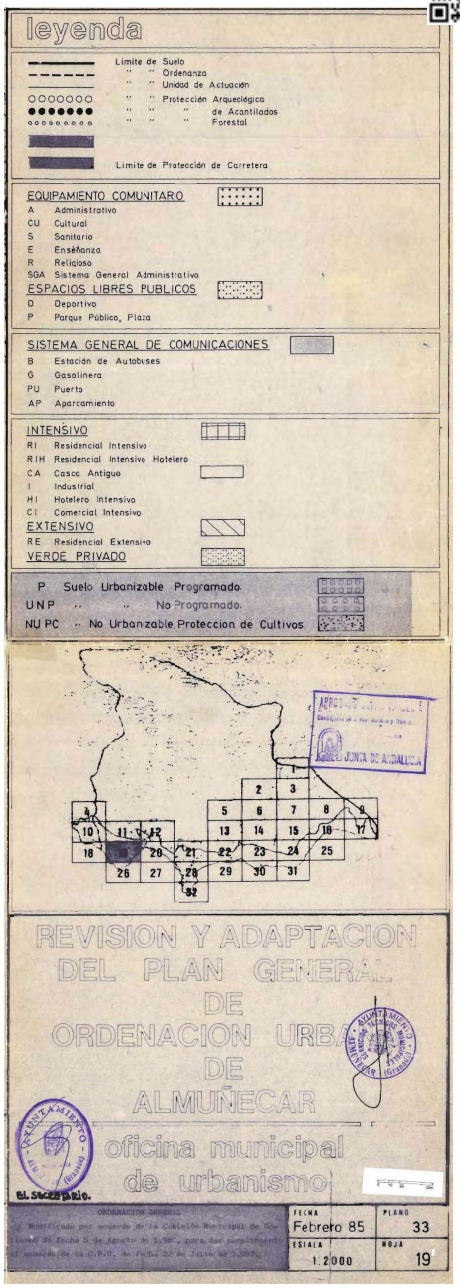
Escala
1:10.000

Nº Plano
01

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 71

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 71

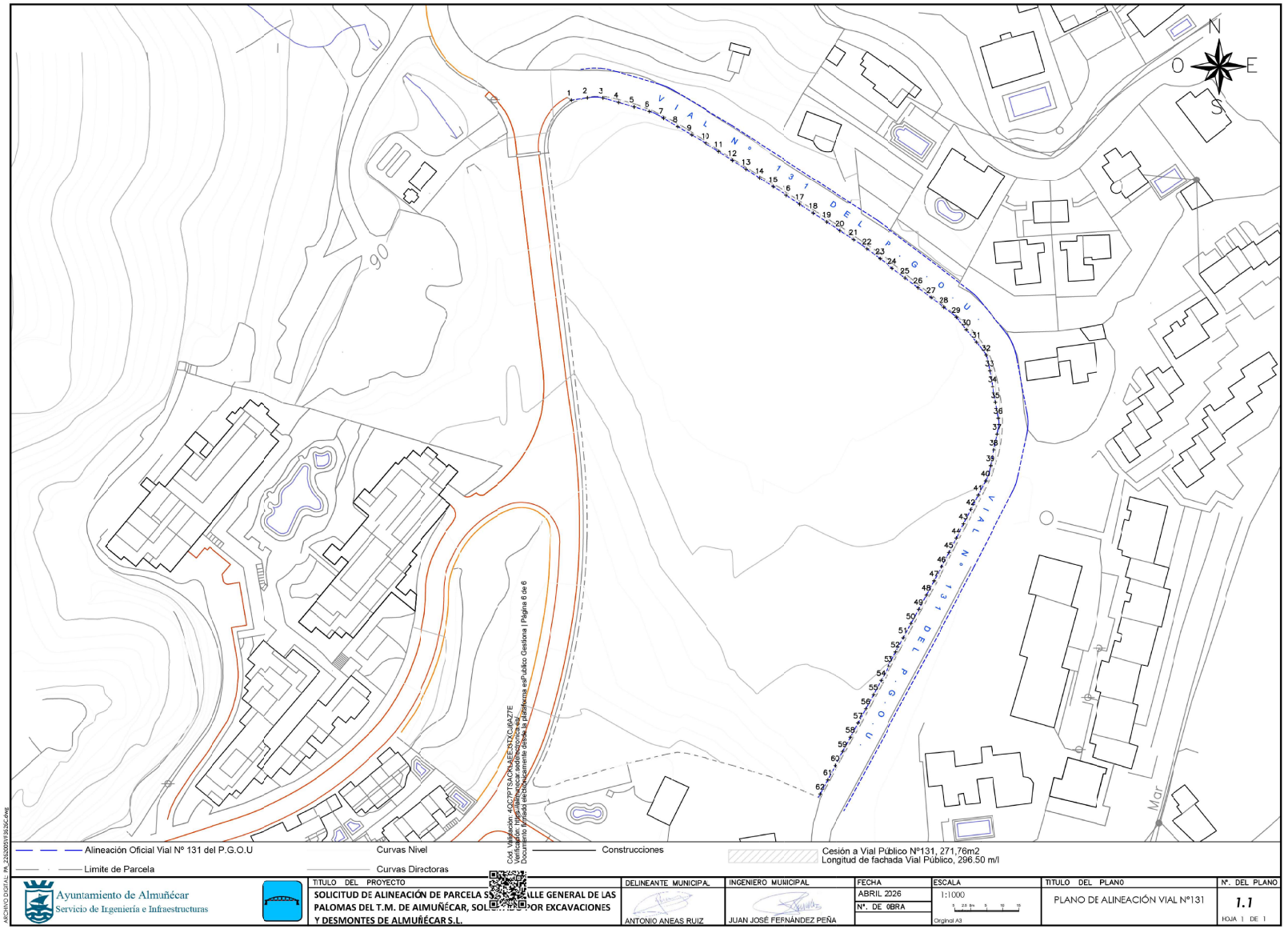




PLANO DE INFORMACIÓN

Título	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS. LA HERRADURA. ALMUÑECAR	Plano	CLASIFICACIÓN EN P.G.O.U. VIGENTE	Nº Plano	02
Promotor	EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL	Autor	José Luis Chica López Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos [redacted]	Fecha	Septiembre 2026
				Escala	1:5.000

Cód. Validación: 962 7MRM9PGE356E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 71



PLANO DE INFORMACIÓN

Título	AVANCE DEL ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS. LA HERRADURA. ALMUÑECAR			Plano	ALINEACIONES OFICIALES
Promotor	EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL	Autor	José Luis Chica López Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos [redacted]	Fecha	Septiembre 2026
Escala	1:800	Nº Plano	03		



Título	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA AC¯UACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS. LA HERRADURA. ALMUÑECAR			Plano	DELIMITACIÓN SOLAR Y TOPOGRAFÍA
Promotor	EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL	Autor	José Luis Chica López Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Fecha	Septiembre 2026
			[redacted]	Escala	1:1000

Nº Plano 01

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 71



Título	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA AC¯UACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS. LA HERRADURA. ALMUÑECAR			Plano	ALINEACIONES OFICIALES
Promotor	EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL	Autor	José Luis Chica López Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Fecha	Septiembre 2026
				Escala	1:1000

Nº Plano 02

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 71

Cód. Validación: 962ZMRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 71



PARCELACIÓN NO VINCULANTE

Título	ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS. LA HERRADURA. ALMUÑECAR			Plano	PROPUESTA DE PARCELACIÓN PLANTA GENERAL
Promotor	EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL	Autor	José Luis Chica López Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Septiembre 2026	Escala 1:1000

Nº Plano 03

Título

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

Promotor

EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL

Autor

José Luis Chica López
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Plano

PROPUESTA DE ORDENACIÓN, PLANTA GENERAL

Escala

1:1000

Nº Plano

04

PARCELACIÓN NO VINCULANTE

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 71

SECCIÓN POR VIAL

SECCIÓN TRANSVERSAL

VOLUMETRIA NO VINCULANTE

Título: ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS. LA HERRADURA. ALMUÑÉCAR.

Promotor: EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL

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

[redacted]

Plano: SECCIONES GENERALES

Fecha: Septiembre 2026

Escala: 1:500

Nº Plano: 05

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 71

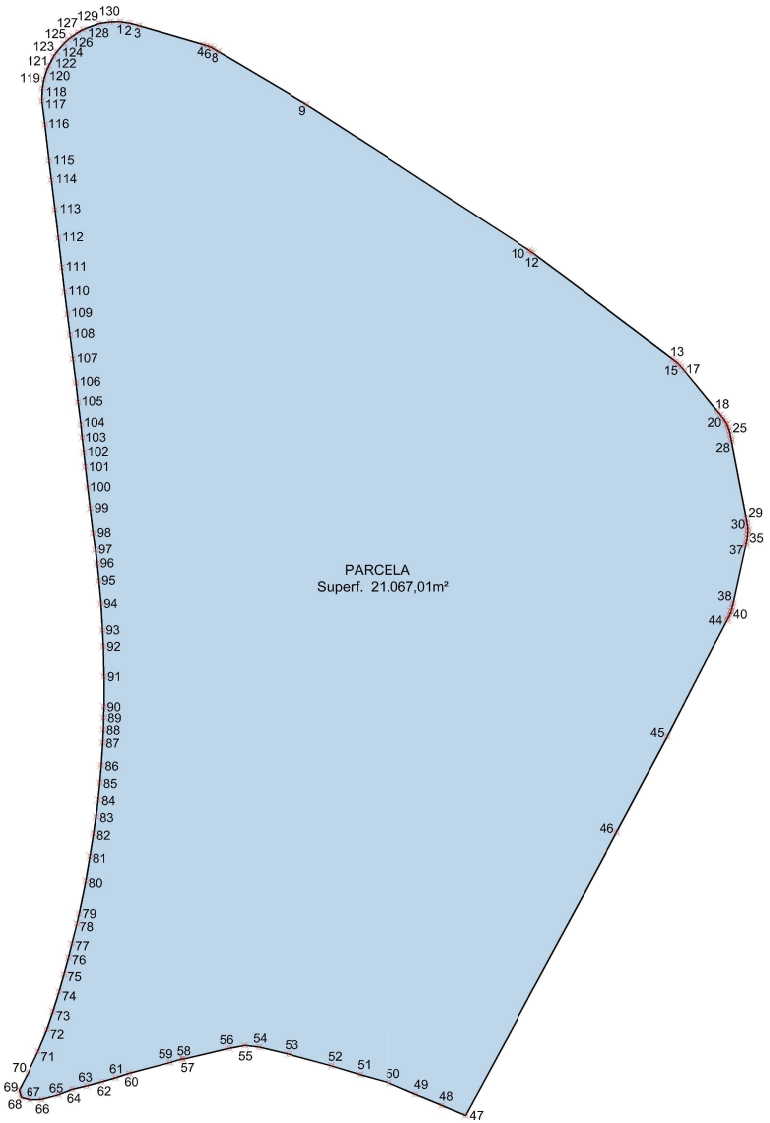
Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 71

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: CONTORNO
Superficie: 21067.01 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432006.95	4066279.97
2	432008.84	4066279.68
3	432010.77	4066279.15
4	432023.41	4066275.47
5	432024.25	4066275.22
6	432024.97	4066274.96
7	432025.65	4066274.63
8	432026.60	4066274.08
9	432044.05	4066263.58
10	432088.36	4066234.45
11	432088.77	4066234.18
12	432089.16	4066233.89
13	432116.90	4066212.81
14	432117.58	4066212.28
15	432118.13	4066211.82
16	432118.61	4066211.31
17	432119.23	4066210.55
18	432125.82	4066202.46
19	432126.41	4066201.73
20	432126.91	4066201.07
21	432127.32	4066200.48
22	432127.66	4066199.89
23	432127.70	4066199.83
24	432127.96	4066199.18
25	432128.16	4066198.54
26	432128.34	4066197.78
27	432128.52	4066196.91
28	432128.60	4066196.47
29	432131.47	4066181.18
30	432131.63	4066180.28
31	432131.75	4066179.49
32	432131.81	4066178.79
33	432131.82	4066178.56
34	432131.78	4066177.92
35	432131.68	4066177.22
36	432131.51	4066176.39
37	432131.40	4066175.86
38	432128.91	4066164.27
39	432128.72	4066163.42
40	432128.52	4066162.68
41	432128.49	4066162.60
42	432128.22	4066161.95
43	432127.87	4066161.22
44	432127.72	4066160.93
45	432115.84	4066137.80
46	432105.68	4066118.72
47	432075.69	4066062.42
48	432070.96	4066064.43
49	432065.68	4066066.64
50	432060.40	4066068.90
51	432054.70	4066070.54
52	432049.03	4066072.29
53	432040.44	4066074.64
54	432034.68	4066076.05
55	432031.87	4066076.37
56	432028.78	4066075.79
57	432019.40	4066073.60
58	432019.38	4066073.70
59	432016.84	4066072.93
60	432008.72	4066070.79
61	432006.00	4066069.90
62	432003.25	4066069.08
63	432000.28	4066068.28
64	431997.42	4066067.63
65	431994.72	4066066.53

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: CONTORNO

Pto.	Coord. X	Coord. Y
66	431991.38	4066065.61
67	431988.98	4066065.55
68	431987.25	4066066.04
69	431986.87	4066067.47
70	431988.63	4066070.86
71	431990.64	4066075.11
72	431992.43	4066079.52
73	431993.60	4066083.11
74	431994.84	4066087.02
75	431995.82	4066090.51
76	431996.71	4066093.81
77	431997.40	4066096.53
78	431998.38	4066100.59
79	431998.81	4066102.51
80	432000.13	4066109.06
81	432000.94	4066113.95
82	432001.68	4066118.49
83	432002.13	4066121.85
84	432002.52	4066125.19
85	432002.85	4066128.57
86	432003.14	4066132.00
87	432003.44	4066136.57
88	432003.55	4066139.13
89	432003.62	4066141.49
90	432003.70	4066143.71
91	432003.70	4066149.71
92	432003.58	4066155.66
93	432003.41	4066158.92
94	432003.08	4066164.14
95	432002.67	4066168.73
96	432002.34	4066172.13
97	432002.02	4066174.92
98	432001.57	4066178.19
99	432000.99	4066183.04
100	432000.53	4066187.23
101	432000.04	4066191.43
102	431999.74	4066194.22
103	431999.42	4066197.21
104	431999.15	4066199.78
105	431998.61	4066204.25
106	431998.17	4066208.08
107	431997.58	4066212.85
108	431997.01	4066217.61
109	431996.51	4066221.77
110	431995.93	4066226.18
111	431995.40	4066230.97
112	431994.72	4066236.92
113	431994.02	4066242.58
114	431993.31	4066248.53
115	431992.85	4066252.38
116	431992.05	4066259.50
117	431991.45	4066264.24
118	431991.53	4066266.68
119	431991.83	4066268.51
120	431992.40	4066270.25
121	431992.81	4066271.23
122	431993.73	4066273.00
123	431994.40	4066274.01
124	431995.80	4066275.65
125	431996.61	4066276.46
126	431997.49	4066277.06
127	431998.56	4066277.83
128	431999.62	4066278.45
129	432002.79	4066279.62
130	432004.96	4066279.92



PARCELA CON NUEVA ALINEACIÓN

Título: ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS. LA HERRADURA. ALMUÑECAR
Plano: GEORREFERENCIAS Y SUPERFICIES
Nº Plano: 06
Promotor: EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL
Autor: José Luis Chica López, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
[redacted]
Septiembre 2026
Escala: 1:1000

Cód. Validación: 962?MRM9PGE35E9X5N9TG6D?Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 71

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: RES. EXTENSIVO-1
Superficie: 5884.88 m²

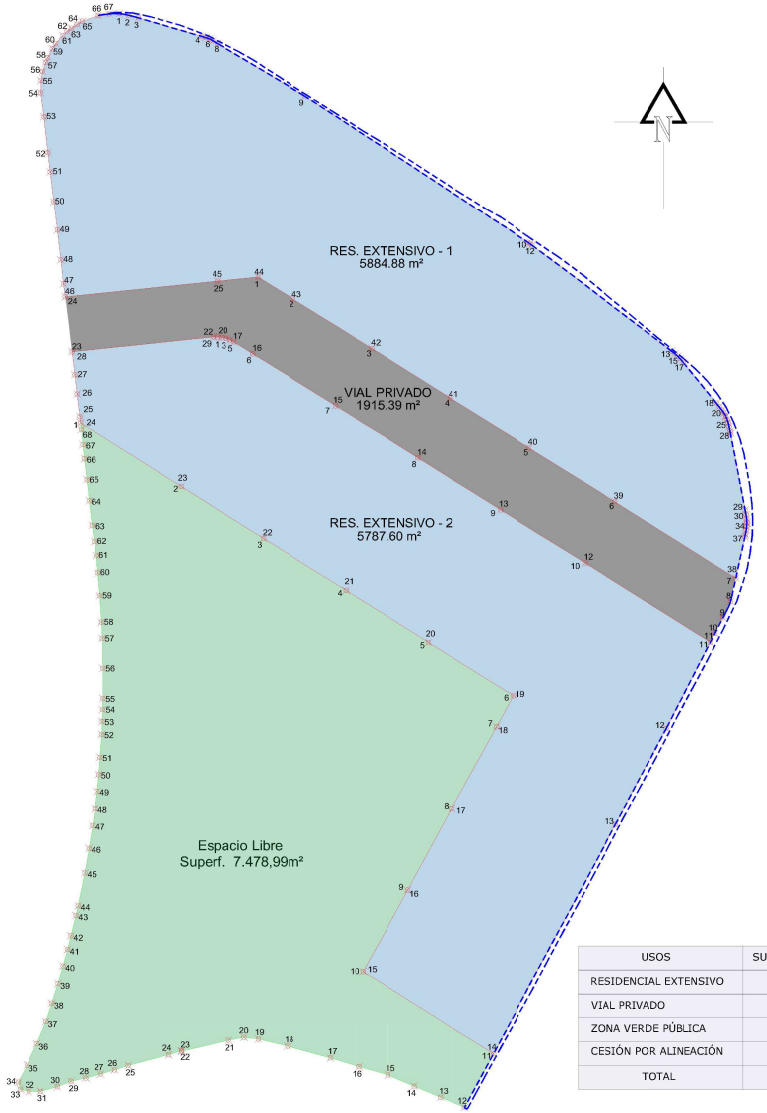
Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432006.95	4066279.97
2	432008.84	4066279.68
3	432010.77	4066279.15
4	432023.41	4066275.47
5	432024.25	4066275.22
6	432024.97	4066274.96
7	432025.65	4066274.63
8	432026.60	4066274.08
9	432044.05	4066263.58
10	432088.36	4066234.45
11	432088.77	4066234.18
12	432089.16	4066233.89
13	432116.90	4066212.81
14	432117.58	4066212.28
15	432118.13	4066211.82
16	432118.61	4066211.31
17	432119.23	4066210.55
18	432125.82	4066202.46
19	432126.41	4066201.73
20	432126.91	4066201.07
21	432127.32	4066200.48
22	432127.66	4066199.89
23	432127.70	4066199.83
24	432127.96	4066199.18
25	432128.16	4066198.54
26	432128.34	4066197.78
27	432128.52	4066196.91
28	432128.60	4066196.47
29	432131.47	4066181.18
30	432131.63	4066180.28
31	432131.75	4066179.49
32	432131.81	4066178.79
33	432131.82	4066178.56
34	432131.78	4066177.92
35	432131.68	4066177.22
36	432131.51	4066176.39
37	432131.40	4066175.86
38	432129.64	4066167.66
39	432105.51	4066182.88
40	432088.51	4066193.60
41	432072.86	4066203.47
42	432057.21	4066213.34
43	432041.56	4066223.21
44	432034.68	4066227.55
45	432026.62	4066226.72
46	431996.27	4066223.60
47	431995.93	4066226.18
48	431995.40	4066230.97
49	431994.72	4066236.92
50	431994.02	4066242.58
51	431993.31	4066248.53
52	431992.85	4066252.38
53	431992.05	4066259.50
54	431991.45	4066264.24
55	431991.53	4066266.68
56	431991.83	4066268.51
57	431992.40	4066270.25
58	431992.81	4066271.23
59	431993.73	4066273.00
60	431994.40	4066274.01
61	431995.80	4066275.65
62	431996.61	4066276.46
63	431997.49	4066277.06
64	431998.56	4066277.83
65	431999.62	4066278.45
66	432002.79	4066279.62
67	432004.96	4066279.92

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: RES. EXTENSIVO-2
Superficie: 5787.60 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432026.61	4066215.61
2	432027.48	4066215.53
3	432028.32	4066215.33
4	432029.13	4066215.02
5	432029.89	4066214.61
6	432033.62	4066212.26
7	432050.02	4066201.92
8	432066.41	4066191.58
9	432082.81	4066181.24
10	432099.61	4066170.64
11	432124.61	4066154.88
12	432115.84	4066137.80
13	432105.68	4066118.72
14	432081.39	4066073.11
15	432055.55	4066089.41
16	432064.34	4066105.61
17	432073.16	4066121.87
18	432081.98	4066138.13
19	432085.31	4066144.27
20	432068.50	4066154.87
21	432052.11	4066165.21
22	432035.71	4066175.55
23	432019.32	4066185.89
24	431999.28	4066198.53
25	431999.15	4066199.78
26	431998.61	4066204.25
27	431998.17	4066208.08
28	431997.60	4066212.68
29	432025.75	4066215.58

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: VIAL PRIVADO
Superficie: 1915.39 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432034.68	4066227.55
2	432041.56	4066223.21
3	432057.21	4066213.34
4	432072.86	4066203.47
5	432088.51	4066193.60
6	432105.51	4066182.88
7	432129.64	4066167.66
8	432128.61	4066163.00
9	432127.13	4066159.79
10	432125.53	4066156.66
11	432124.61	4066154.88
12	432099.61	4066170.64
13	432082.81	4066181.24
14	432066.41	4066191.58
15	432050.02	4066201.92
16	432033.62	4066212.26
17	432029.89	4066214.61
18	432029.13	4066215.02
19	432028.32	4066215.33
20	432027.48	4066215.53
21	432026.61	4066215.61
22	432025.75	4066215.58
23	431997.60	4066212.68
24	431996.27	4066223.60
25	432026.62	4066226.72



Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: ESPACIO LIBRE
Superficie: 7478.99 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	431999.28	4066198.53
2	432019.32	4066185.89
3	432035.71	4066175.55
4	432052.11	4066165.21
5	432068.50	4066154.87
6	432085.31	4066144.27
7	432081.98	4066138.13
8	432073.16	4066121.87
9	432064.34	4066105.61
10	432055.55	4066089.41
11	432081.39	4066073.11
12	432075.69	4066062.42
13	432070.96	4066064.43
14	432065.68	4066066.64
15	432060.40	4066068.90
16	432054.70	4066070.54
17	432049.03	4066072.29
18	432040.44	4066074.64
19	432034.68	4066076.05
20	432031.87	4066076.37
21	432028.78	4066075.79
22	432019.40	4066073.60
23	432019.38	4066073.70
24	432016.84	4066072.93
25	432008.72	4066070.79
26	432006.00	4066069.90
27	432003.25	4066069.08
28	432000.28	4066068.28
29	431997.42	4066067.63
30	431994.72	4066066.53
31	431991.38	4066065.61
32	431988.98	4066065.55
33	431987.25	4066066.04
34	431986.87	4066067.47
35	431988.63	4066070.86
36	431990.64	4066075.11
37	431992.43	4066079.52
38	431993.60	4066083.11
39	431994.84	4066087.02
40	431995.82	4066090.51
41	431996.71	4066093.81
42	431997.40	4066096.53
43	431998.38	4066100.59
44	431998.81	4066102.51
45	432000.13	4066109.06
46	432000.94	4066113.95
47	432001.68	4066118.49
48	432002.13	4066121.85
49	432002.52	4066125.19
50	432002.85	4066128.57
51	432003.14	4066132.00
52	432003.44	4066136.57
53	432003.55	4066139.13
54	432003.62	4066141.49
55	432003.70	4066143.71
56	432003.70	4066149.71
57	432003.58	4066155.66
58	432003.41	4066158.92
59	432003.08	4066164.14
60	432002.67	4066168.73
61	432002.34	4066172.13
62	432002.02	4066174.92
63	432001.57	4066178.19
64	432000.99	4066183.04
65	432000.53	4066187.23
66	432000.04	4066191.43
67	431999.74	4066194.22
68	431999.42	4066197.21

USOS	SUPERFICIE M²	%
RESIDENCIAL EXTENSIVO	11672.48m²	54.69
VIAL PRIVADO	1915.39m²	8.98
ZONA VERDE PÚBLICA	7478.99m²	35.04
CESIÓN POR ALINEACIÓN	274.46m²	1.29
TOTAL	21341.34m²	100

RESIDENCIAL EXTENSIVA XVIII EO LAS PALOMAS
VIARIO
ESPACIO LIBRE
CESIÓN A VIARIO POR ALINEACIÓN 274.10m²

Título: ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS. LA HERRADURA. ALMUÑECAR
Promotor: EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL
Autor: José Luis Chica López
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
[redacted]
REGULACIÓN DE ORDENACION
GEORREFERENCIAS Y SUPERFICIES
Septiembre 2026
Escala: 1:1000
Nº Plano: 07

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 71

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-1
Superficie 572.72 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432006.95	4066279.97
2	432008.84	4066279.68
3	432010.77	4066279.15
4	432023.41	4066275.47
5	432024.97	4066274.96
6	432026.60	4066274.08
7	432037.56	4066267.49
8	432022.95	4066245.59
9	432001.21	4066279.04
10	432002.79	4066279.62
11	432004.96	4066279.92

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-2
Superficie 840.06 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432037.56	4066267.49
2	432044.05	4066263.58
3	432058.35	4066254.18
4	432041.56	4066223.21
5	432034.68	4066227.55
6	432022.95	4066245.59

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-3
Superficie 647.21 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432058.35	4066254.18
2	432073.84	4066244.00
3	432057.21	4066213.34
4	432041.56	4066223.21

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-4
Superficie 640.74 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432073.84	4066244.00
2	432088.36	4066234.45
3	432088.77	4066234.18
4	432089.16	4066233.89
5	432089.30	4066233.78
6	432072.86	4066203.47
7	432057.21	4066213.34

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-5
Superficie 621.65 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432089.30	4066233.78
2	432104.18	4066222.48
3	432088.51	4066193.60
4	432072.86	4066203.47

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-6
Superficie: 640.19 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432104.18	4066222.48
2	432116.90	4066212.81
3	432117.58	4066212.28
4	432118.13	4066211.82
5	432118.61	4066211.31
6	432119.23	4066210.55
7	432120.01	4066209.60
8	432105.51	4066182.88
9	432088.51	4066193.60

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-7
Superficie: 598.43 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432120.01	4066209.60
2	432125.82	4066202.46
3	432126.41	4066201.73
4	432126.91	4066201.07
5	432127.32	4066200.48
6	432127.66	4066199.89
7	432127.70	4066199.83
8	432127.96	4066199.18
9	432128.16	4066198.54
10	432128.34	4066197.78
11	432128.52	4066196.91
12	432128.60	4066196.47
13	432131.47	4066181.18
14	432131.63	4066180.28
15	432131.75	4066179.49
16	432131.81	4066178.79
17	432131.82	4066178.56
18	432131.78	4066177.92
19	432131.68	4066177.22
20	432131.51	4066176.39
21	432131.40	4066175.86
22	432129.64	4066167.66
23	432105.51	4066182.88

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-8
Superficie: 549.27 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432099.61	4066170.64
2	432124.61	4066154.88
3	432116.15	4066138.40
4	432090.79	4066154.38

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-9
Superficie: 554.64 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432090.79	4066154.38
2	432116.15	4066138.40
3	432115.84	4066137.80
4	432107.46	4066122.06
5	432081.98	4066138.13
6	432085.31	4066144.27

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-10
Superficie: 557.27 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432081.98	4066138.13
2	432107.46	4066122.06
3	432105.68	4066118.72
4	432098.76	4066105.72
5	432073.16	4066121.87

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-11
Superficie: 559.83 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432073.16	4066121.87
2	432098.76	4066105.72
3	432090.06	4066089.39
4	432064.34	4066105.61

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-12
Superficie: 560.58 m²

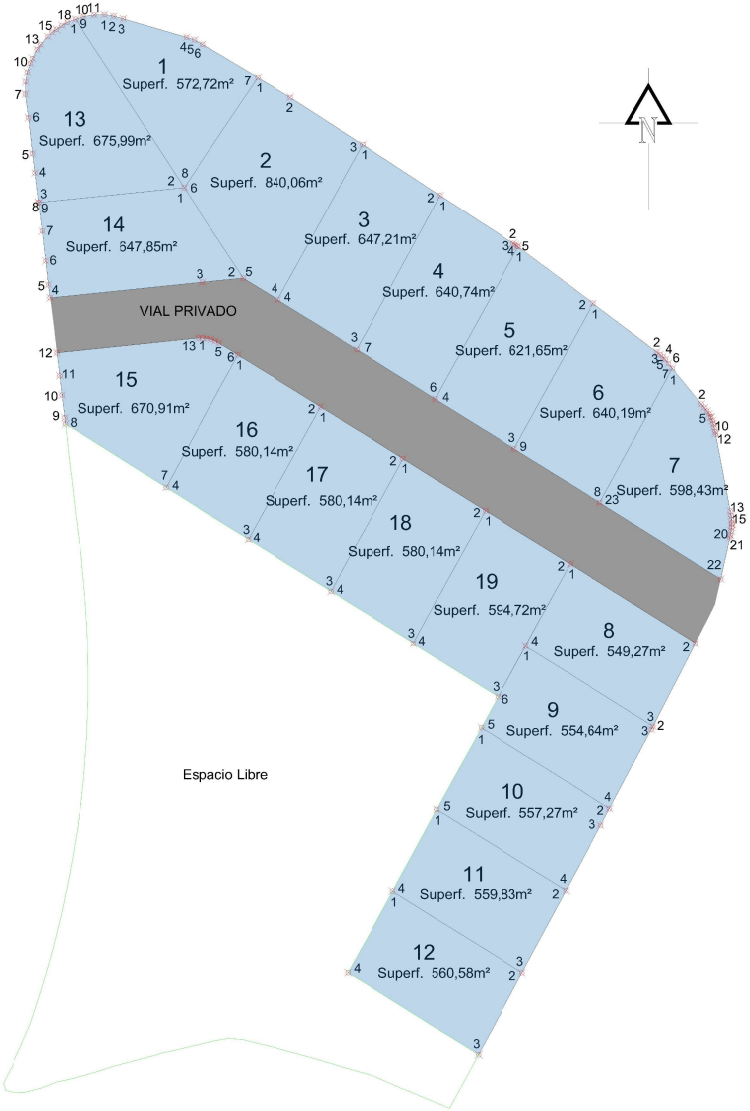
Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432064.34	4066105.61
2	432090.06	4066089.39
3	432081.39	4066073.11
4	432055.55	4066089.41

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-13
Superficie: 675.99 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432001.21	4066279.04
2	432022.95	4066245.59
3	431994.02	4066242.61
4	431993.31	4066248.53
5	431992.85	4066252.38
6	431992.05	4066259.50
7	431991.45	4066264.24
8	431991.53	4066266.68
9	431991.83	4066268.51
10	431992.40	4066270.25
11	431992.81	4066271.23
12	431993.73	4066273.00
13	431994.40	4066274.01
14	431995.80	4066275.65
15	431996.61	4066276.46
16	431997.49	4066277.06
17	431998.56	4066277.83
18	431999.62	4066278.45

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-14
Superficie: 547.85 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432022.95	4066245.59
2	432034.68	4066227.55
3	432026.62	4066226.72
4	431996.27	4066223.60
5	431995.93	4066226.18
6	431995.40	4066230.97
7	431994.72	4066236.92
8	431994.02	4066242.58
9	431994.02	4066242.61



Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-15
Superficie: 670.87 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432026.61	4066215.61
2	432027.48	4066215.53
3	432028.32	4066215.33
4	432029.13	4066215.02
5	432029.89	4066214.61
6	432033.62	4066212.26
7	432019.32	4066185.89
8	431999.28	4066198.53
9	431999.15	4066199.78
10	431998.61	4066204.25
11	431998.17	4066208.08
12	431997.60	4066212.68
13	432025.75	4066215.58

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-16
Superficie: 580.14 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432033.62	4066212.26
2	432050.02	4066201.92
3	432035.71	4066175.55
4	432019.32	4066185.89

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-17
Superficie: 580.14 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432050.02	4066201.92
2	432066.41	4066191.58
3	432052.11	4066165.21
4	432035.71	4066175.55

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-18
Superficie: 580.14 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432066.41	4066191.58
2	432082.81	4066181.24
3	432068.50	4066154.87
4	432052.11	4066165.21

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: PARCELA-19
Superficie: 594.72 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432082.81	4066181.24
2	432099.61	4066170.64
3	432085.31	4066144.27
4	432068.50	4066154.87

PARCELACIÓN NO VINCULANTE

Título: ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU LAS PALOMAS. LA HERRADURA. ALMUÑECAR
Plano: GEORREFERENCIAS Y SUPERFICIES PARCELAS
Nº Plano: 08
Promotor: EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL
Autor: José Luis Chica López, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
[redacted]
Septiembre 2026
Escala: 1:1000

RESUMEN EJECUTIVO

ESTUDIO DE ORDENACIÓN

ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA AMU “LAS PALOMAS”

LA HERRADURA – ALMUÑÉCAR



PROMOTOR

Excavaciones y Desmontes de Almuñécar S.L

TÉCNICO REDACTOR

José Luís Chica López

ICCP

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 71

MEMORIA

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL INSTRUMENTO
   1.1. Denominación y Ámbito Territorial.
   1.2. Identificación de los Promotores y Equipo Técnico.
   1.3. Finalidad de la Propuesta: Transformación del "Vacío Urbano".
2. JUSTIFICACIÓN LEGAL Y URBANÍSTICA (Marco LISTA)
   2.1. Adecuación a la Actuación de Mejora Urbana (Art. 27 LISTA).
   2.2. Justificación de la innecesaridad de reforma de la urbanización general.
   2.3. Cumplimiento de las determinaciones del planeamiento vigente.
3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y SELECCIÓN
   3.1. Descripción de las alternativas de ordenación estudiadas.
   3.2. Justificación de la alternativa seleccionada (Alternativa 2: Integración y Mejora).
4. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUSTA
   4.1. Modelo de Ciudad y criterios de diseño.
   4.2. Usos del suelo, tipologías edificatorias y densidades.
   4.3. Estructura de Dotaciones, Espacios Libres y Zonas Verdes Públicas.
   4.4. Cuadro resumido de parámetros urbanísticos (Superficies, Edificabilidad, Viviendas).
5. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE
   5.1. Adaptación al cambio climático y mitigación de "isla de calor".
   5.2. Perspectiva de género, accesibilidad universal y salud ciudadana.
   5.3. Protección de valores paisajísticos en ladera.
6. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN
   6.1. Sistema de Actuación y modalidad de gestión.
   6.2. Compromisos de cesión y aprovechamiento medio (10% municipal).
   6.3. Cronograma estimado de plazos y etapas de desarrollo

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

Plano 1- Cartografía y Situación
Plano 2- Clasificación en PGOU vigente

PLANOS DE ORDENACIÓN

Plano 4- Propuesta de Ordenación Planta General
Plano 7- Regulación de la Ordenación. Georreferencias

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 71

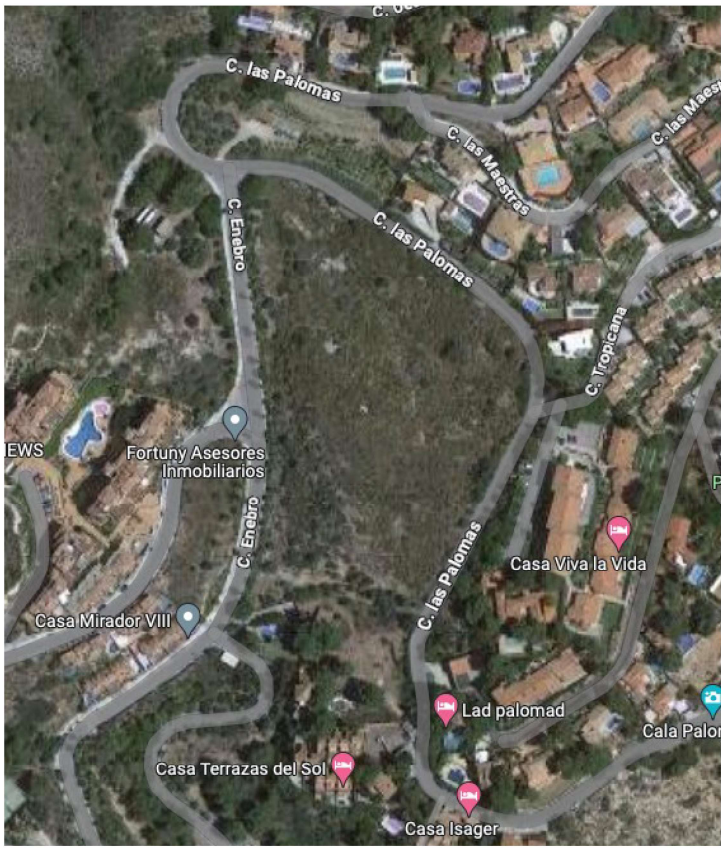
RESUMEN EJECUTIVO

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DEL INSTRUMENTO

- **1.1. Denominación y Ámbito:** Estudio de Ordenación de la Actuación de Mejora Urbana (AMU) "Las Palomas", en La Herradura, Almuñécar (Granada). Superficie total del ámbito: **21.341,37 m²**.

- **1.2. Promotor y Técnico:** Mercantil *Excavaciones y Desmontes de Almuñécar S.L.*, bajo la redacción técnica de D. José Luis Chica López (ICCP).

- **1.3. Finalidad:** Transformar un vacío urbano infrautilizado (calificado actualmente como Espacios Libres Privados sin aprovechamiento) en un desarrollo residencial sostenible que aporte dotaciones públicas reales al municipio.



Estado Actual

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 71

2. JUSTIFICACIÓN LEGAL Y URBANÍSTICA (MARCO LISTA)

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

3. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS Y SELECCIÓN

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

4. SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

- **4.1. Modelo de Ciudad:** Consolidación de la ciudad existente y mejora de la diversidad funcional.
- **4.2. Usos y Tipología:** Uso residencial unifamiliar aislado en ladera (baja densidad).Ordenanza Residencial Extensiva XVIII EO LAS PALOMAS
- **4.3. Estructura de Dotaciones:** Generación de una **Zona Verde Pública** al sur del ámbito, integrada en el sistema general de espacios libres.
- **4.4. Cuadro de Parámetros Urbanísticos:**
    - **Densidad de viviendas:** Se establece una densidad de **10 viviendas por hectárea (10 viv/ha)**, coherente con la zona homogénea del entorno.
    - **Edificabilidad:** Máxima de **0,3 m²t/m²s**.
    - **Nº máximo de viviendas estimadas: 21 viviendas**.

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 71



Ordenación propuesta

4.5. Cuadro Resumen de la Ordenación Propuesta

USO	SUPERFICIE m2	%
RESIDENCIAL EXTENSIVO	11.672,48	54,69
VIAL PRIVADO	1.915,39	8,98
ZONA VERDE PÚBLICA	7.478,99	35,04
CESIÓN POR ALINEACIÓN	274,48	1,29
TOTAL	21.341,34	100

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 71

5. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

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

6. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

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

Almuñécar

José Luís Chica López

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 71

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

Promotor
EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL

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

Plano
CARTOGRAFIA, SITUACIÓN

Fecha
Septiembre/2026

Escala
1:10.000

Nº Plano
01

PLANO DE INFORMACIÓN

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 71

Título

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

Promotor

EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL

Autor

José Luis Chica López
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Plano

PLANO DE INFORMACIÓN

Fecha

Septiembre 2026

Escala

1:5.000

Nº Plano

02

CLASIFICACIÓN EN P.G.O.U. VIGENTE

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 71

Cód. Validación: 962?MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 71



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

Promotor: EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL

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

[redacted]

Plano: PROPUESTA DE ORDENACIÓN, PLANTA GENERAL

Septiembre 2026

Escala: 1:1000

Nº Plano: 04

Cód. Validación: 9627MRM9PGE35E9X5N9TG6D7Z
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 71

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: RES. EXTENSIVO-1
Superficie: 5884.88 m²

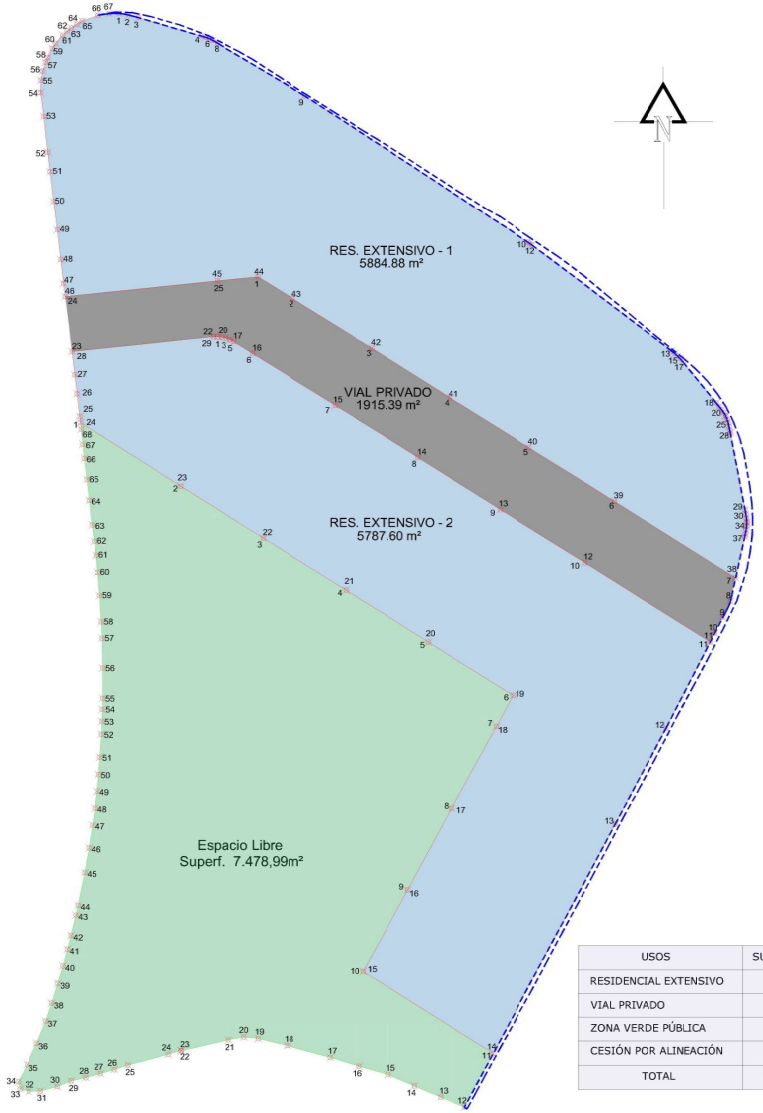
Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432006.95	4066279.97
2	432008.84	4066279.68
3	432010.77	4066279.15
4	432023.41	4066275.47
5	432024.25	4066275.22
6	432024.97	4066274.96
7	432025.65	4066274.63
8	432026.60	4066274.08
9	432044.05	4066263.58
10	432088.36	4066234.45
11	432088.77	4066234.18
12	432089.16	4066233.89
13	432116.90	4066212.81
14	432117.58	4066212.28
15	432118.13	4066211.82
16	432118.61	4066211.31
17	432119.23	4066210.55
18	432125.82	4066202.46
19	432126.41	4066201.73
20	432126.91	4066201.07
21	432127.32	4066200.48
22	432127.66	4066199.89
23	432127.70	4066199.83
24	432127.96	4066199.18
25	432128.16	4066198.54
26	432128.34	4066197.78
27	432128.52	4066196.91
28	432128.60	4066196.47
29	432131.47	4066181.18
30	432131.63	4066180.28
31	432131.75	4066179.49
32	432131.81	4066178.79
33	432131.82	4066178.56
34	432131.78	4066177.92
35	432131.68	4066177.22
36	432131.51	4066176.39
37	432131.40	4066175.86
38	432129.64	4066167.66
39	432105.51	4066182.88
40	432088.51	4066193.60
41	432072.86	4066203.47
42	432057.21	4066213.34
43	432041.56	4066223.21
44	432034.68	4066227.55
45	432026.62	4066226.72
46	431996.27	4066223.60
47	431995.93	4066226.18
48	431995.40	4066230.97
49	431994.72	4066236.92
50	431994.02	4066242.58
51	431993.31	4066248.53
52	431992.85	4066252.38
53	431992.05	4066259.50
54	431991.45	4066264.24
55	431991.53	4066266.68
56	431991.83	4066268.51
57	431992.40	4066270.25
58	431992.81	4066271.23
59	431993.73	4066273.00
60	431994.40	4066274.01
61	431995.80	4066275.65
62	431996.61	4066276.46
63	431997.49	4066277.06
64	431998.56	4066277.83
65	431999.62	4066278.45
66	432002.79	4066279.62
67	432004.96	4066279.92

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: RES. EXTENSIVO-2
Superficie: 5787.60 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432026.61	4066215.61
2	432027.48	4066215.53
3	432028.32	4066215.33
4	432029.13	4066215.02
5	432029.89	4066214.61
6	432033.62	4066212.26
7	432050.02	4066201.92
8	432066.41	4066191.58
9	432082.81	4066181.24
10	432099.61	4066170.64
11	432124.61	4066154.88
12	432115.84	4066137.80
13	432105.68	4066118.72
14	432081.39	4066073.11
15	432055.55	4066089.41
16	432064.34	4066105.61
17	432073.16	4066121.87
18	432081.98	4066138.13
19	432085.31	4066144.27
20	432068.50	4066154.87
21	432052.11	4066165.21
22	432035.71	4066175.55
23	432019.32	4066185.89
24	431999.28	4066198.53
25	431999.15	4066199.78
26	431998.61	4066204.25
27	431998.17	4066208.08
28	431997.60	4066212.68
29	432025.75	4066215.58

Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: VIAL PRIVADO
Superficie: 1915.39 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	432034.68	4066227.55
2	432041.56	4066223.21
3	432057.21	4066213.34
4	432072.86	4066203.47
5	432088.51	4066193.60
6	432105.51	4066182.88
7	432129.64	4066167.66
8	432128.61	4066163.00
9	432127.13	4066159.79
10	432125.53	4066156.66
11	432124.61	4066154.88
12	432099.61	4066170.64
13	432082.81	4066181.24
14	432066.41	4066191.58
15	432050.02	4066201.92
16	432033.62	4066212.26
17	432029.89	4066214.61
18	432029.13	4066215.02
19	432028.32	4066215.33
20	432027.48	4066215.53
21	432026.61	4066215.61
22	432025.75	4066215.58
23	431997.60	4066212.68
24	431996.27	4066223.60
25	432026.62	4066226.72



Zona: UTM 30 ETRS89
Parcela: ESPACIO LIBRE
Superficie: 7478.99 m²

Pto.	Coord. X	Coord. Y
1	431999.28	4066198.53
2	432019.32	4066185.89
3	432035.71	4066175.55
4	432052.11	4066165.21
5	432068.50	4066154.87
6	432085.31	4066144.27
7	432081.98	4066138.13
8	432073.16	4066121.87
9	432064.34	4066105.61
10	432055.55	4066089.41
11	432081.39	4066073.11
12	432075.69	4066062.42
13	432070.96	4066064.43
14	432065.68	4066066.64
15	432060.40	4066068.90
16	432054.70	4066070.54
17	432049.03	4066072.29
18	432040.44	4066074.64
19	432034.68	4066076.05
20	432031.87	4066076.37
21	432028.78	4066075.79
22	432019.40	4066073.60
23	432019.38	4066073.70
24	432016.84	4066072.93
25	432008.72	4066070.79
26	432006.00	4066069.90
27	432003.25	4066069.08
28	432000.28	4066068.28
29	431997.42	4066067.63
30	431994.72	4066066.53
31	431991.38	4066065.61
32	431988.98	4066065.55
33	431987.25	4066066.04
34	431986.87	4066067.47
35	431988.63	4066070.86
36	431990.64	4066075.11
37	431992.43	4066079.52
38	431993.60	4066083.11
39	431994.84	4066087.02
40	431995.82	4066090.51
41	431996.71	4066093.81
42	431997.40	4066096.53
43	431998.38	4066100.59
44	431998.81	4066102.51
45	432000.13	4066109.06
46	432000.94	4066113.95
47	432001.68	4066118.49
48	432002.13	4066121.85
49	432002.52	4066125.19
50	432002.85	4066128.57
51	432003.14	4066132.00
52	432003.44	4066136.57
53	432003.55	4066139.13
54	432003.62	4066141.49
55	432003.70	4066143.71
56	432003.70	4066149.71
57	432003.58	4066155.66
58	432003.41	4066158.92
59	432003.08	4066164.14
60	432002.67	4066168.73
61	432002.34	4066172.13
62	432002.02	4066174.92
63	432001.57	4066178.19
64	432000.99	4066183.04
65	432000.53	4066187.23
66	432000.04	4066191.43
67	431999.74	4066194.22
68	431999.42	4066197.21

USOS	SUPERFICIE M²	%
RESIDENCIAL EXTENSIVO	11672.48m²	54.69
VIAL PRIVADO	1915.39m²	8.98
ZONA VERDE PÚBLICA	7478.99m²	35.04
CESIÓN PCR ALINEACIÓN	274.48m²	1.29
TOTAL	21341.34m²	100

RESIDENCIAL EXTENSIVA XVIII EO LAS PALOMAS
VIARIO
ESPACIO LIBRE
CESIÓN A VIARIO PCR ALINEACIÓN 274.10m²

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

Promotor: EXCAVACIONES Y DESMONTES DE ALMUÑÉCAR SL

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

[redacted]

Plano: REGULACIÓN DE ORDENACION
GEORREFERENCIAS Y SUPERFICIES

Septiembre 2026

Escala: 1:1000

Nº Plano: 07