



almuñécar
LA HERRADURA

**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA
APROBACIÓN INICIAL**

RESUMEN EJECUTIVO I

**DOCUMENTO DE
RESUMEN EJECUTIVO**

**PLANOS DE
RESUMEN EJECUTIVO**

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

OCTUBRE DE 2018



Cód. Validación: 76L5PHR66GZWSGZATXEZYGJCR | Verificación: <http://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 128



AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

Dña. Trinidad Herrera Lorente, Alcaldesa.

D. Juan José Ruiz Joya, Teniente de Alcalde de La Herradura

D. José Manuel Fernández Medina, Delegado de Obras Públicas y Urbanismo

EQUIPO REDACTOR

D. Eduardo Zurita Povedano, arquitecto municipal, director del documento del PGOU de Almuñécar.

D. Ricardo José Bajo Molina, arquitecto colaborador.

Dña. Victoria Carmona Buendía, arquitecta colaboradora.

COLABORADORES SECTORIALES DEL PGOU EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS

D. Javier Ibáñez Con, ingeniero de caminos, canales y puertos, de la empresa AGAZ INGENIA SL.

D. Juan José Fernández Peña, ingeniero municipal.

COLABORADOR SECTORIAL DEL PGOU EN MATERIA DE ASESORÍA JURÍDICA

D. Manuel Pérez Alcalá, abogado.

ELABORACIÓN DE CARTOGRAFÍA BASE Y DOCUMENTACIÓN PLANIMÉTRICA DEL PGOU

Documento de Avance y Aprobación Inicial:

Dña. Raquel Amat Enciso, arquitecta.

Documento de Avance:

Dña. Yasmina Novo López, arquitecta.

D. Antonio Romacho Sáez, arquitecto.

D. Jesus De Haro De Haro, estudiante de arquitectura (UGR)

TRABAJOS ESPECÍFICOS Y DE APOYO DE INFORMACIÓN

Estudios históricos y arqueológicos:

D. Iván Sánchez Marcos, arqueólogo.

D. Eduardo Cabrera Jiménez, arqueólogo.

Estudios de riesgos geotécnicos y otros riesgos:

D. Luis Sopeña Mañas, ingeniero de caminos, canales y puertos, de la empresa GEOLÉN INGENIERÍA.

Estudio de alineaciones:

D. Francisco López Bustos, arquitecto.

Estudio de cascos antiguos de La Herradura y San Sebastián:

D. José María Ramírez Izquierdo, arquitecto

Se agradece igualmente el apoyo prestado por las siguientes personas:

Documento de Avance :

Dña. Belén López Fernández, ingeniera de caminos, canales y puertos.

Dña. María Barbero Barbero, arquitecta.

D. Sebastián Recio Pastor, arquitecto.

Documento de Aprobación Inicial:

D. Andrés García Fernández, jefe de la Oficina Municipal del Catastro en Almuñécar.

D. Francisco Jesús López García, delineante del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Almuñécar

D. Jesús Palacios Estévez, delineante en el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Almuñécar.

D. Daniel Pareja Sánchez, jefe del Negociado de Disciplina del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Almuñécar.

D. Antonio Miguel Jiménez Béjar, Inspector de Obras del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Almuñécar.

Dña. Magdalena Morales Pérez, auxiliar administrativo en el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Almuñécar.

Resto de personal del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Almuñécar.





ÍNDICE

9

DOCUMENTO DE RESUMEN EJECUTIVO

11

RE.I. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS.

11

RE.I.1. EL MUNICIPIO DE ALMUÑÉCAR. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS E HISTÓRICAS.

12

RE.I.2. LA EVOLUCIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO.

12

RE.I.3. CUESTIONES A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DEL NUEVO PGOU.

53

RE.II. ORDENACIÓN PROPUESTA.

53

RE.II.1. OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE, PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR.



53

RE.II.2. ADECUACIÓN DEL NUEVO PGOU A LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

54

RE.II.3. MODELO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

57

RE.II.4. EL MODELO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR: CRITERIOS SOBRE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

59

RE.II.4. EL MODELO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR: LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

64

RE.II.6. EL MODELO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR: LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

72

RE.II.7. EL MODELO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR: LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

89

RE.II.8. EL MODELO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR: LOS SISTEMAS GENERALES.

95

RE.II.9. LA VIVIENDA EN EL MODELO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

103

RE.II.10. EL TURISMO EN EL MODELO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

105

RE.II.11. LA MOVILIDAD EN EL MODELO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

109

RE.II.12. LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

114

RE.II.12. EL CUMPLIMIENTO DEL POTD POR PARTE DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

117

RE.III. CONSECUENCIAS DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

117

RE.III.1. OBLIGATORIEDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.



118

RE.III.2. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

123.

RE.III.3. RÉGIMEN DE OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIONES.

125

PLANOS







almuñécar
LA HERRADURA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA
APROBACIÓN INICIAL

RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO DE RESUMEN EJECUTIVO





RE.I. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS.

RE.I.1. EL MUNICIPIO DE ALMUÑÉCAR. CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS E HISTÓRICAS.

RE.I.1.1. APUNTES GEOGRÁFICOS.

1. El término municipal de Almuñécar se sitúa al suroeste de la provincia de Granada y cuenta con una extensión de 83,46 km².
2. La orografía del municipio es compleja y accidentada, con estribaciones montañosas que llegan hasta el mar surcadas por los valles de tres ríos: Verde y Seco en las inmediaciones del núcleo de Almuñécar, y Jate en la zona de La Herradura, al oeste del término.

El litoral de Almuñécar constituye una costa irregular con alternancia de acantilados, formaciones rocosas de fuerte pendiente y las playas.

La orografía ha condicionado el desarrollo urbanístico del municipio, extendido longitudinalmente a lo largo del frente litoral y con severas dificultades de expansión .

3. Geológicamente, en el término municipal de Almuñécar se reconocen las unidades conocidas como “Manto de La Herradura” y “Manto de Salobreña”. La mayor parte del territorio está formada por esquistos, materiales rocosos de carácter metamórfico con franjas de cuarcitas y filitas, al norte del término, y mármoles en afloramientos dispersos. En algunas de estas zonas aparecen fenómenos de cuñas de deslizamientos profundos-fundamentalmente en laderas orientadas hacia levante-, que implican riesgos para los desarrollos urbanísticos. Las vegas de los ríos se componen de depósitos cuaternarios de limos, gravas y arenas.

4. Tradicionalmente, la mayor extensión cultivada correspondió a los cultivos de secano de olivar y el almendro. Las superficies destinadas a viñedos fueron paulatinamen-



te disminuyendo tras la crisis de la filoxera. Los cultivos en regadío se reducían exclusivamente a las vegas de los ríos. Sin embargo, las favorables condiciones climáticas del municipio han posibilitado el cultivo de especies subtropicales en zonas de regadío, cada vez más extendidos al elevarse la cota de riego. Las zonas forestales se sitúan norte y oeste del municipio, constituidas fundamentalmente por pinares, acompañados de encinas y coscojas. Los arbustos y matorrales se localizan en todo el término municipal, acompañadas de ejemplares sueltos de chaparros, acebuches, algarrobos y pinos. La situación parcelaria actual es de un acusado minifundio, con un porcentaje próximo al 60% de parcelas de superficie inferior a 5.000 m².

RE.I.1.2. NOTAS HISTÓRICAS.

1. Los usos urbanos del municipio se han desarrollado históricamente vinculados a la franja litoral, a partir del asentamiento original de la ciudad de Almuñécar, en un promontorio situado en la vega de los ríos Verde y Seco, de origen fenicio-púnico y solar de la ciudad romana en el siglo II a.C. Desarrolló en época hispano-musulmana su recinto amurallado y la fortaleza de defensa que sería en época cristiana nombrado como Castillo de San Miguel. Tanto de las murallas medievales como del citado castillo se conservan trazas originales legibles en la ciudad actual. Los enclaves de La Herradura y San Sebastián, se originaron también en situaciones estratégicamente predominantes tanto desde el punto de vista topográfico como de su situación respecto a las vías de comunicación.

2. Aún es posible percibir en la ciudad actual huellas de su pasado islámico, como aparecen restos de la presencia romana. Ahora bien, mientras ésta no se ha integrado en el conjunto urbano, aquel sigue presente en la misma organización de la propia estructura poblacional. Ésta se mantuvo inalterada desde época musulmana hasta prácticamente fechas recientes, en las que se ve cómo la ciudad ha crecido.

3. Ha sido desde los años sesenta del pasado siglo XX cuando se ha producido la colmatación de la franja costera, incluidos los ámbitos de desembocadura de algunos de los valles

fluviales, con modelos de implantación en laderas donde predomina la edificación unifamiliar aislada y masiva ocupación de las primeras líneas de playa con edificaciones de alta intensidad.

RE.I.2. LA EVOLUCIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO.

RE.I.2.1. CRECIMIENTO Y MODELO URBANÍSTICO.

1. A finales de los años cincuenta del siglo XX comienza el desarrollo del frente litoral y se ponen las bases de un nuevo modelo de ocupación caracterizado por el surgimiento de sucesivas urbanizaciones de carácter residencial relacionadas con el uso de segunda residencia estival, particularmente con la llegada de los denominados “veraneantes”.

Los primeros intentos de regulación proceden de la formulación de Planes urbanísticos, que tienen su inicio en el año 1959 y que se concretarán, con una pretensión de organizar el desarrollo de la Costa de Granada, hoy denominada “Costa Tropical”, en el Plan Comarcal de 1969, y sus correspondientes Planes Parciales de desarrollo. En particular, los Planes de los Berengüeles, en la Punta de la Mona, marcarán el inicio de una ocupación extensiva de vivienda destinada a satisfacer la incipiente demanda de calidad asociada a los valores costeros de clima y paisaje.

2. El modelo que estas primeras implantaciones establecen marcará un proceso planificado que hace aparecer dos realidades urbanas muy diferentes que coexisten de manera adyacente y escasamente integradas, un modelo dual:

- La ciudad consolidada, o ciudades consolidadas, incluyendo en este apartado los núcleos históricos fundacionales -Almuñécar, La Herradura y San Sebastián- y sus primeras extensiones próximas.
- Una serie de urbanizaciones periféricas, alejadas y desligadas de dichos núcleos que aparecen como implantaciones aisladas y autónomas conectadas independientemente cada una de ellas a la carretera general CN-340.





EVOLUCIÓN HISTÓRICA
estructura urbana hasta el año 1956

— Via principal_trazado original de la N-340	— Dominio marítimo terrestre	■ Edificaciones existentes hasta el año 1956
— Vias de segundo orden	— Límite marítimo_playas	
— Vias de tercer orden_trazado de vías rurales	■ Sistema fluvial	

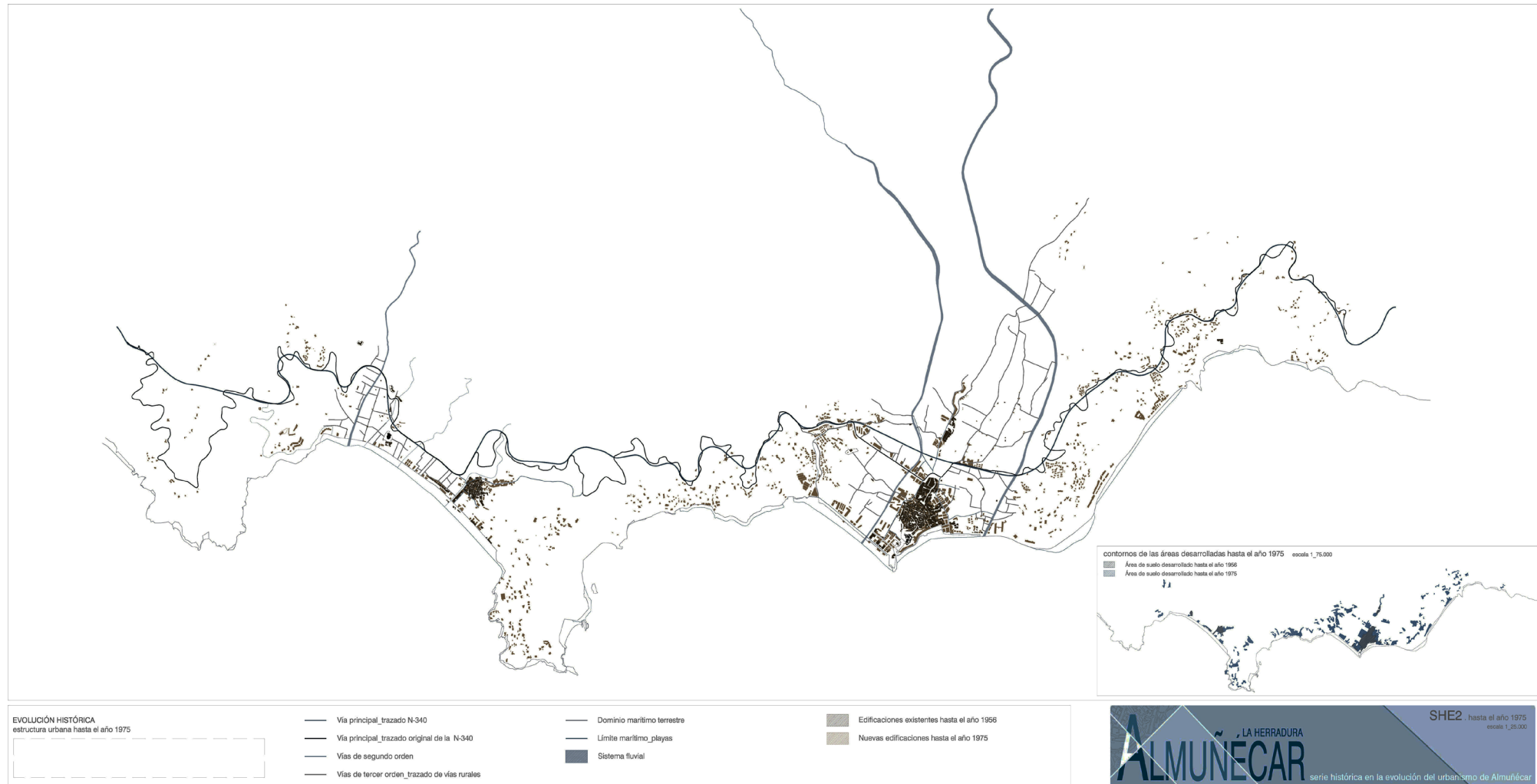


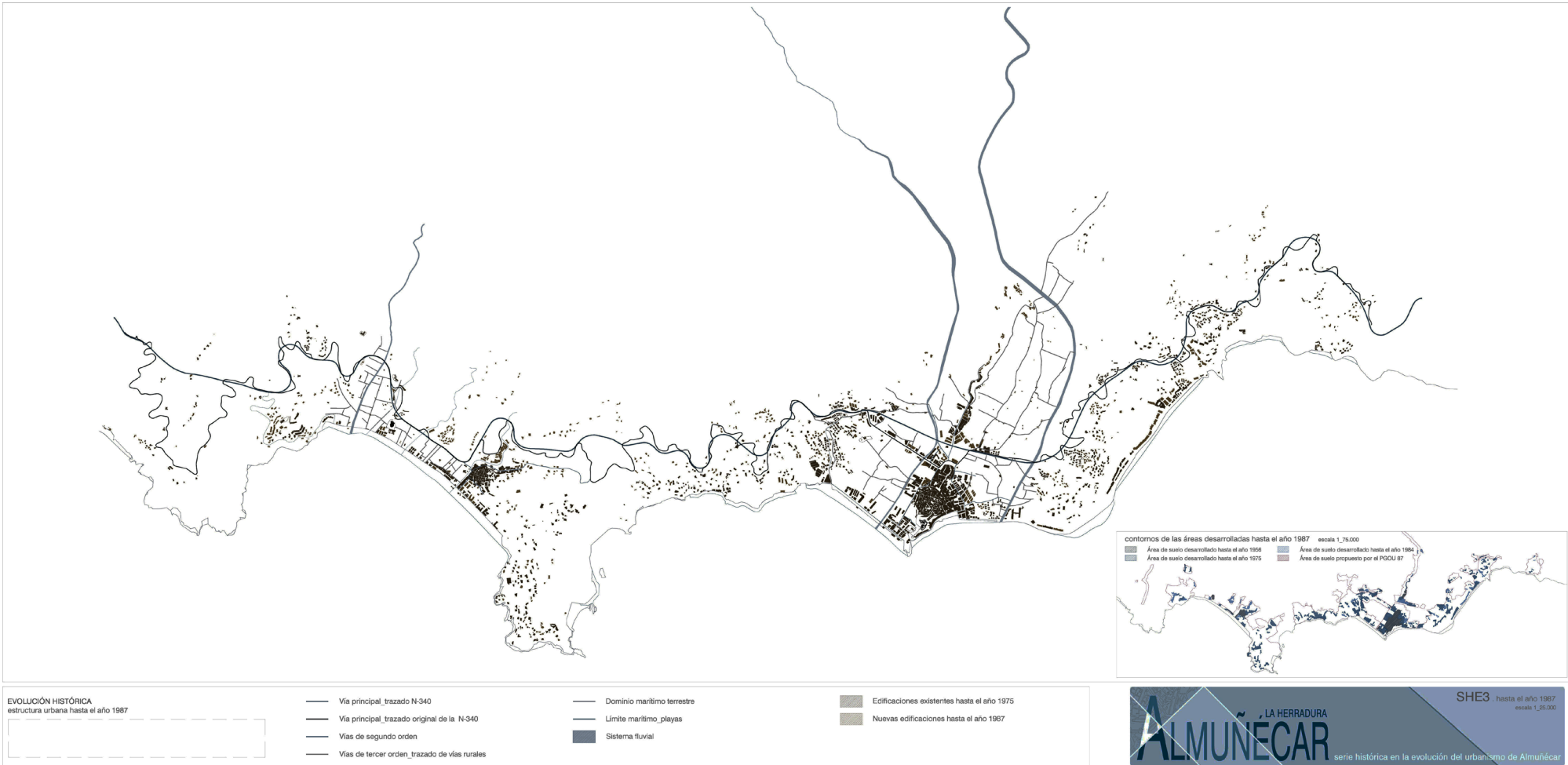
ALMUÑÉCAR LA HERRADURA

SHE1 hasta el año 1956 escala 1_25.000

serie histórica en la evolución del urbanismo de Almuñécar







3. El éxito y las expectativas inicialmente generadas harán que la ordenación urbanística del Plan General Municipal aprobado en 1987, herede de un lado, e insista de otro, en el modelo dual, ampliándolo sin atender a criterios de diversidad, conectividad, compacidad o polifuncionalidad.

La complejidad geológica y orográfica del territorio, la de gestión de una propiedad muy dividida y una administración escasamente ágil, y el comportamiento del mercado inmobiliario que no cubrió las expectativas de las primeras iniciativas dirigidas a una clientela selecta en lo económico, derivaron en cuestionar los parámetros urbanísticos que en principio se habían planteado, buscando mecanismos para aumentar la densidad de las implantaciones y bajar el precio de repercusión del suelo par viabilizar los desarrollos.

4. El resultado ha sido que treinta años mas tarde de su aprobación definitiva, el efectivo desarrollo del PGOU-87 aún vigente, no se haya materializado en buena parte, y que el municipio aún cuente con suelos previstos para su incorporación al desarrollo urbanístico sin ejecutar ni gestionar.

El modelo dual consolida una implantación extendida a lo largo de la franja litoral que adolece de buena conectividad en el sentido longitudinal, siendo el trazado de la antigua CN-340 el único hilo conductor al que se “enganchan” las diversas urbanizaciones periféricas, concebidas como núcleos independientes incluso con la apuesta de su mantenimiento a través de entidades de conservación de sus comuneros, de cuya eficiencia hay dudas razonables dado el actual estado de algunas de las urbanizaciones.

Se ha potenciado la unipolaridad de las zonas históricas, concibiendo las periferias como zonas residenciales de descanso, que han quedado desconectadas de los servicios colectivos e infradotadas en cuanto a equipamientos públicos, lo que agudiza sus disfunciones.

Además debe señalarse un problema de sostenibilidad que el modelo dual ha supuesto para el municipio, cuyos recursos económicos difícilmente alcanzan para responder a los servicios públicos a dar en las zonas urbanas.

RE.I.2.2. PGOU-87 VIGENTE, SUS MODIFICACIONES Y PROCESOS DE REVISIÓN.

RE.I.2.2.1. Sobre el PGOU-87 vigente.

1. El planeamiento municipal actualmente vigente y que se revisa es el denominado Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar, aprobado definitivamente en 1987 (PGOU-87), aprobado definitivamente como documento de Revisión del PGOU que estuvo vigente hasta 1987, adaptándolo a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976. Alcanzó su aprobación definitiva en última instancia por la Comisión Provincial de Urbanismo de Granada de fecha de 22 de julio de 1987.

Este documento hereda las consecuencias del modelo urbano del Plan Comarcal de 1969, y de los diferentes Planes Parciales que hasta entonces se habían desarrollado, El suelo urbano lo componen los asentamientos históricos y los complejos periféricos residenciales, algunas de ellas con urbanizaciones que se tornan obsoletas e insuficientes en breve plazo, a pesar de la apuesta por la constitución de Entidades Urbanísticas de Conservación para su mantenimiento y conservación.

2. De otro lado, la regulación pormenorizada del **suelo urbano** cuenta con una serie de carencias detectadas con la implementación y aplicación de la normativa del PGOU:

- Número excesivo de ordenanzas y falta de rigurosidad en sus delimitaciones. Creación de numerosa casuística y despreocupación por las consecuencias de las implantaciones tipológicas derivadas de ellas.
- Falta de definición en ciertas calificaciones de la ordenación pormenorizada, caso de las zonas verdes privadas, o en la de ciertos parámetros urbanísticos, caso de las denominadas edificaciones secundarias, recogidas pero definidas específicamente en el PGOU.
- Fijación de altas intensidades de edificación en primeras líneas del frente litoral con resultados tipológicos inadecuadas.





Cód. Validación: 76L5PHR66GZWSGZATXEZYGJCR | Verificación: <http://almurecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 128

- Falta de concreción en algunas de las ordenanzas existentes, caso de las concernientes a la regulación de la altura máxima, cuestión delicada en la imagen final de un municipio especialmente sensible por sus condiciones orográficas. Igualmente puede señalarse la excesiva laxitud de la regulación de las construcciones por encima de la altura máxima, que permitiendo un porcentaje en relación con la superficie de la planta inferior, han llevado a la configuración de volúmenes de remate productores de impacto.
- Disfunciones de la regulación de la compatibilidad de usos, algunas de origen en el documento aprobado, y otras consecuencia de nuevas demandas surgidas y no atendidas desde la normativa.
- Falta de gradación en las limitaciones de algunas de las ordenanzas de aplicación, donde contaban con la misma ordenanza el Casco Histórico declarado de Almuñécar, que los cascos antiguos de La Herradura y San Sebastián. La aprobación posterior del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Almuñécar conlleva hoy, paradójicamente, un régimen regulador más flexible que el de la normativa de aplicación en casco antiguo de La Herradura y de San Sebastián.
- Planteamiento de nuevas alineaciones en suelo urbano para el ensanche de la trama urbana recibida sin previsión de sistema para su gestión y ejecución, lo que ha llevado, con la aplicación asistemática y sólo en las actuaciones de edificación producidas, a una situación indeseable de irregularidad y falta de coherencia en el ancho de los viales afectados.

A todo ello hay que añadir la mala praxis de la figura del Estudio de Detalle para la modificación de condiciones de ordenación pormenorizada, excediendo los límites de las competencias de la propia figura.

En el caso de las unidades de ejecución, aún quedan ámbitos no desarrollados y, en otros casos, se han producido procesos de eliminación de algunas de las previstas que han llevado a la agudización de problemas de conexiones y desarrollo en determinadas zonas.

3. En cuanto al **suelo urbanizable programado** que se clasificó cabe indicar que los ámbitos totalmente desarrollados y transformados en suelos urbanos son:

- Los correspondientes con los en su momento suelos urbanizables programados denominados P1 (zona de La Galera), y P4 (zona al norte del barrio Fígares) en Almuñécar, y P10 (Cármenes del Mar) en La Herradura.
- Los correspondientes con los denominados P12 y P13, P16 y Plan Parcial Las Maravillas, provenientes de los previamente aprobados PAU o Planes de Sectorización de Citalsol, P16 y Las Maravillas, respectivamente.

Existen tres ámbitos con el planeamiento y la gestión resueltos, pendientes de la ejecución de la urbanización: los terrenos del P7 y el P9, que estaban clasificados como urbanizables programados en el PGOU-87 de Almuñécar; el Plan Parcial Peñón del Lobo 1, que proviene del Plan de Sectorización Peñón del Lobo.

Otra serie de suelos alcanzaron aprobación de su planeamiento, pero habiendo transcurrido un tiempo más que suficiente para ello, no resolvieron su gestión ni urbanización. Es el caso de los terrenos de los ámbitos del P2, P3, P5, P8 y P11.

No cuentan a la fecha de formulación de la presente Revisión del PGOU-87 de Almuñécar con planeamiento aprobado definitivamente, los ámbitos del P6 de La Herradura, que estaba programado en el citado PGOU-87, y del P14 y P15, provenientes del PAU de Citalsol aprobado, así como el suelo urbanizable resultante de la Modificación Puntual-98 junto al Río Jate en La Herradura.

4. En cuanto al **suelo no urbanizable**, debe señalarse que tras la categorización originaria realizada por el PGOU-87 de Almuñécar con su aprobación definitiva, han sobrevenido una serie de afecciones supramunicipales a considerar:

- Aprobación de legislaciones sectoriales de afección, tales como las que regulan la protección de carreteras, de vías pecuarias, y de cauces hidráulicos.



- Declaración del Paraje Natural de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo.
- Aprobación de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en 2002, con especial referencia al tratamiento del régimen del suelo no urbanizable en la misma y el establecimiento de sus categorías: suelos no urbanizables especialmente protegidos, bien por legislación específica, bien por planificación territorial o urbanística; de carácter natural o rural; y hábitats rurales diseminados.

El documento de adaptación parcial del PGOU-87 de Almuñécar a la LOUA, aprobado por el Ayuntamiento en diciembre de 2009, contempló ya la catageorización de los terrenos clasificados como no urbanizables por el mencionado PGOU-87 conforme a las determinaciones de la LOUA.

Con posterioridad, en diciembre de 2011, se aprobó el Plan de Ordenación del Territorio (POT) de la Costa Tropical de Granada, donde se contemplaban las delimitaciones de los suelos con Protección Ambiental y Territorial del término.

De todo ello, puede resumirse que en el suelo no urbanizable existen una serie de ámbitos especialmente protegidos, por legislaciones sectoriales o por legislaciones territoriales (POT de la Costa Tropical de Granada) o urbanísticas (el propio PGOU-87), dividiéndose el suelo no urbanizable de carácter natural o rural en las dos categorías de monte bajo de cultivos subtropicales , y monte alto de cultivos tradicionales. Una serie de asentamientos ubicados en dicho suelo no urbanizable responden a hábitats rurales diseminados (El Rescate, Cerval Alto y Bajo, Los Escobales...)

RE.I.2.2.2. Modificaciones del PGOU-87 de Almuñécar.

1. En su largo periplo de vigencia, el PGOU-87 de Almuñécar ha sido modificado puntualmente en numerosas ocasiones, con fines diversos, desde la modificación puntual de la ordenación pormenorizada, hasta la nueva clasificación de terrenos como urbanos o urbanizables.

2. La profusión de Modificaciones Puntuales y la naturaleza de algunas de las tramitadas, llevaron a hacer que la administración autonómica recomendase abordar un proceso de Revisión del PGOU-87.

3. Algunos de los procesos de Modificación Puntual iniciados, e incluso algunos de los aprobados, han tenido una trayectoria judicial como consecuencia de los recursos planteados a los mismos. Deben destacarse en este sentido aquellas Modificaciones Puntuales que suponían incrementos del aprovechamiento urbanístico que no contemplaban aumento de dotaciones públicas locales y/o generales, resueltos algunos en contra del Ayuntamiento.

4. El proceso de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar fue condición *sine qua non* para poder abordar nuevas Modificaciones Puntuales. No obstante, desde la aprobación de dicha adaptación en 2009, se ralentizó el número de Modificaciones Puntuales, que se han dirigido en los últimos años a la aclaración y/o mejora de aspectos de la ordenación pormenorizada.

RE.I.2.2.3. Procesos de Revisión del PGOU-87 de Almuñécar.

1. Desde 2003 se han sucedido intentos de revisar el PGOU-87 de Almuñécar, sin que hasta la fecha se haya producido una aprobación definitiva de los mismos.

2. Un primer intento fue el documento de Revisión dirigido por el arquitecto Juan Carlos García de los Reyes que fue aprobado inicialmente en 2003, sin que se continuara posteriormente con el mismo.

3. Abandonado dicho documento, los entonces Servicios Técnicos Municipales redactaron por encargo del Ayuntamiento un nuevo documento que alcanzó aprobación inicial en 2005, y una provisional en enero de 2007.

El documento contemplaba un crecimiento del municipio no justificado en las demandas reales, que conllevaba previsiones de población futura, permanente y/o temporal, no sostenibles desde el análisis de los datos de crecimiento de población y/o de demanda de mercado.



Este documento se enmarca en una época de gran expansión inmobiliaria en todo el país, y se acompañó de un gran número de convenios de planeamiento y gestión a futuro suscritos por el Ayuntamiento y particulares, que al implicar cantidades económicas anticipadas para la clasificación de nuevos suelos en el futuro PGOU como urbanizables sectorizados, incumplían en el caso de los de gestión lo dispuesto al respecto en la vigente LOUA (como se ha recogido en diferentes sentencias de anulación de algunos de ellos por los Tribunales de Justicia).

De otra parte, debe señalarse que el crecimiento de aprobación provisional previsto en dicho documento incumplía de manera evidente los límites señalados por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en su artículo 45, previamente aprobado, al suponer la superficie de los ámbitos clasificados como urbanizables sectorizados en dicho documento más del 40% de la superficie del suelo urbano ya existente, y dar lugar las previsiones efectuadas a un incremento mayor al 30% de la población del padrón municipal conocido en tal fecha.

El documento, incompleto también en cuanto a la documentación exigible en función de su naturaleza, no fue considerado para su tramitación por la administración autonómica, quedando igualmente abandonado con posterioridad, una vez sobrevenida la crisis financiera e inmobiliaria a partir de 2008.

Debe señalarse que el documento preveía una gran cantidad de nuevos suelos urbanizables sectorizados, ubicados en emplazamientos con más dificultades de conectividad que los ámbitos programados desde 1987 que no han culminado aún su urbanización.

4. Analizada la imposibilidad o viabilidad de finalizar el anterior procedimiento, se decidió retomar la Revisión desde su inicio, al objeto de preparar un documento más racional, ajustado a las necesidades reales del municipio y a expectativas previsibles de expansión del mismo, poniendo especial énfasis en posibilitar la culminación de su tramitación al atender a lo dispuesto en las legislaciones de afición vigentes.

Iniciados los trabajos en 2013, en el procedimiento de Revisión apareció en la formulación del Plan de Protección del Corredor Litoral (PPCL) de Andalucía, que incidía sobre suelos ya programados y no desarrollados por el PGOU-87 de Almuñécar, y dictaba determinaciones que tenía que contemplar el nuevo documento.

Aprobado en mayo de 2015 dicho documento supramunicipal, los trabajos de Avance de la Revisión del PGOU alcanzaron aprobación del Pleno en diciembre de 2016.

Sometido el Avance a información pública y recogidas las sugerencias presentadas en dicho periodo, y presentado el documento de inicio de la Evaluación Estratégica Ambiental, se recibió el correspondiente Documento de Alcance de la misma en mayo de 2018, procediéndose a la finalización del documento de Revisión del PGOU-87 de Almuñécar para su correspondiente aprobación.

Hay que considerar que la Justicia anuló de manera firme la aprobación del PPCL de Andalucía de manera firme en 2018, previamente a la conclusión de la redacción del documento de aprobación del nuevo PGOU.



ESTUDIOS PREVIOS

DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO DE ALMUÑÉCAR			
PLAN	ÁREA [m2]	ÁREA [ha]	
Plan del 87	8.802.002,45	880,20	
Plan Proyecto de Revisión 2003	11.099.114,72	1109,91	
Plan Proyecto de Revisión 2005	29.311.786,35	2931,18	

habitantes 2013	habitantes 2001	viviendas 2001
27.703	21.420	24.323

% de crecimiento	$[27703-21420]/21420$	29%	
30% viviendas			7.297

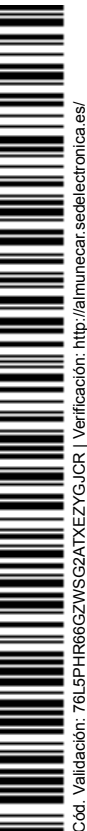
PERIODO	POBLACIÓN CENSADA	VIVIENDAS
1950	12.524	5218
1960	14.777	6157
1970	13.294	5539
1981	16.390	6829
1991	20.408	8503
2001	21.420	8925
2011	27.742	11559

Entre el año 1950 y el año 2011, según datos del censo obtenidos del INEBase, el aumento de población se estima en un total de 15.218 habitantes., lo que supone un aumento de 6.340 viviendas con respecto a las existentes en el año 1950.

Según los datos de población del INEBase en 2001, la población censada ascendía a un total de 21.420 habitantes y 8.925 viviendas.

Periodo	Total viviendas/año	Viviendas totales	Edificios	Edificios totales
Previo 56				
Hasta 56	350		302	302
Hasta 75	1.680	2.030	1.448	1.750
Hasta 85	758	2.788	571	2.321
Hasta 98	2.166	4.954	1.842	4.163
		4.954		4.163
Actualidad				
	En suelo urbano [SU]		2.622	6.785
	En suelo urbanizable ordenador [SUO]		240	240
				7.025
				8.725

Medida sobre el plano, contabilizando SU y SUrb.



	Nº Viviendas Previstas	Nº Viviendas sin ejecutar	Edificabilidad sobrante	Superficie sobrante	Grado de Urbanización	Viviendas edificadas desde 1987
SUC P1	691	260	32.684	35.220		Total 431
SUC P4	1.128	0	0	0		Total 1.128
SUC P7	116	116	16.366	16.713		0
SUC P9	98	98	12.281	44.008	En ejecución viales y accesos. Espacios Libres no	0
SUC P10	416	0	0	0	Espacios Libres sin ejecutar	416
SUC P16	Equivalencia 296	296	44.407	43.528	Espacios Libres sin ejecutar	0
SUC CERCADO	307	194	24.224	32.221	Solo ejecutados vial de borde y acceso	113
SUC CITALSOL	242	0	0	0	Espacios Libres sin ejecutar	242
SUC LAS MARAVILLAS	90	60	7.500	16.000	En ejecución viales y accesos. Espacios Libres no	30
SUO LOBO 1	481	481	46.824	70.762	En ejecución viales y accesos. Espacios Libres no	0
SUO LOBO 2	220	220	21.961	23.627		0
SUO P11	233	233	21.261	34.506		0
SUO P2	614	614	86.077	164.211		0
SUO P3	42	42	5.249	12.350		0
SUO P5	218	218	32.025	4.389		0
SUO P8	128	128	16.028	52.534		0
TOTAL PP APROBADOS	5.320	2.960	366.887	550.068		2.360
SUS MP98	-	-	-	-		0
SUS P15	88	88	9.001	16.145		0
SUS P6	375	375	46.764	-		0
SUNS 01 BARRANCO DE EN MEDIO	214	214	20.755	26.612		0
SUNS 02 BARRANCO DE CABRIA	560	560	54.252	85.566		0
SUNS 03 LO COLORAO	202	202	25.293	-		0
SUNS 04 EL MONTAÑES	227	227	28.499	-		0
SUNS 05 COTOBRO	176	176	17.113	47.448		0
SUNS 06 MARAVILLAS NORTE	369	369	46.165	-		0
SUNS 07 CONEJITO	239	239	29.942	-		0
SUNS 08 LOS CORRALES	217	217	29.332	-		0
SUNS 09 BARRANCO LAS TEJAS	313	313	25.041	39.781		0
TOTAL SIN PP APROBADO	2.980	2.980	332.157	215.552		
TOTAL URBANIZABLE	8.300	5.940	699.044	765.620		
Viv. disponibles		71,56%				



	Nº Parcelas	Nº Parcelas sin edificar	S. suelo	S. suelo sin edificar	% Parcelas libres	Nº Viviendas edificadas	% Viviendas anteriores a 1987	Nº Viviendas anteriores a 1987	Viviendas edificadas desde 1987
CABRIA	110	31	166.817	41.942	28,18%	79	0	0	79
MONTAÑES-LO COLORAO	59	15	74.649	13.392	25,42%	44	20	12	32
COTOBRO-MONTAÑES	29	5	41.878	3.373	17,24%	24	60	17	7
SAN NICOLAS	46	0		0	0,00%	46	70	32	14
LOS CORRALES-CONEJITO	16	1	19.117	730	6,25%	15	40	6	9
SAN ANTONIO	40	3	39.979	2.862	7,50%	37	70	28	9
PEÑA PARDA	63	9		19.521	14,29%	54	0	0	54
CERRO GORDO-LAS PALOMAS	237	11		25.912	4,64%	226	40	95	131
PUNTA DE LA MONA	340	31		77.903	9,12%	309	60	204	105
COTOBRO	120	11			9,17%	109	50	60	49
TOTAL	1060	117		185.635	11,04%	943		455	488

Estimación de viv. 371

Viviendas edif. desde 1987

SU 488

Surb 2360

Total 2484

Por edificar

371

5940

Total 6311

2960 en sectores con PP aprobado



RE.I.3. CUESTIONES A CONSIDERAR EN LA REDACCIÓN DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

RE.I.3.1. MARCO NORMATIVO GENERAL AL QUE ATENDER EN LA REVISIÓN DEL PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR

1. El nuevo PGOU de Almuñécar como documento de Revisión del PGOU-87 del municipio debe considerar el grado de desarrollo alcanzado por éste, y definir su modelo atendiendo a las demandas urbanísticas y contemplando las determinaciones de legislaciones supramunicipales urbanísticas y sectoriales de afección.

2. En este sentido, el marco normativo al que atender deberá considerar:

- Legislación urbanística:
 - Ley del suelo y valoraciones estatal
 - Ley de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA).
- Legislaciones de carácter sectorial:
 - Ley de patrimonio histórico español
 - Ley de patrimonio histórico de Andalucía.
 - Ley de costas.
 - Ley de aguas.
 - Ley de carreteras del Estado.
 - Ley de carreteras autonómicas.
 - Ley de gestión integrada de la calidad ambiental (GICA).
 - Ley de Montes.
 - Otras legislaciones de carácter sectorial que afecten a regulaciones contenidas en el documento de PGOU

RE.I.3.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL SUPRAMUNICIPAL.

RE.I.3.2.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

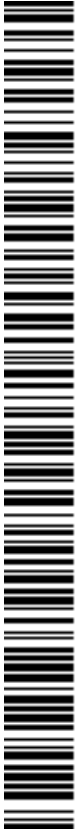
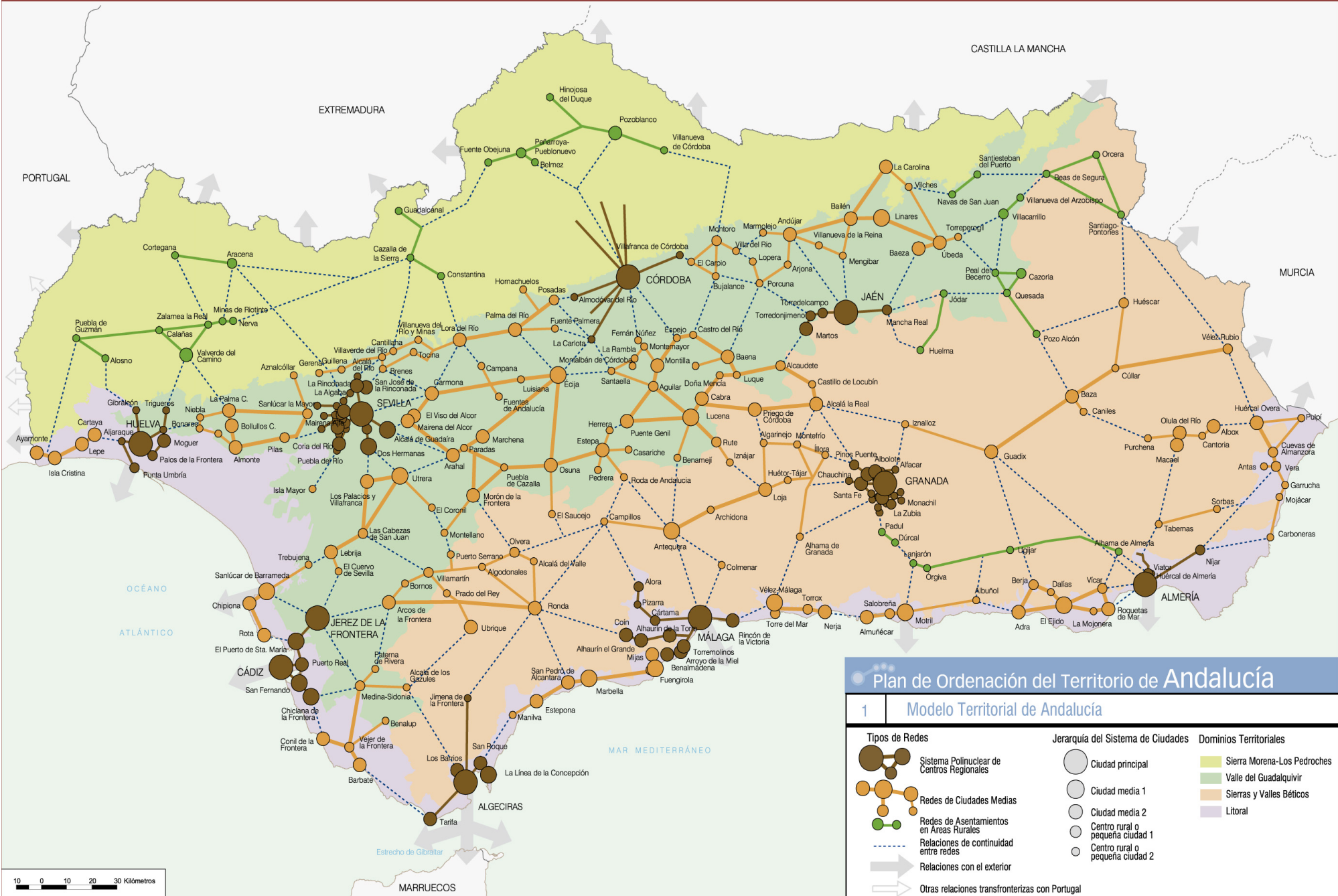
1. Las disposiciones más relevantes del POTA, en su incidencia en la Revisión del Plan General en cuanto al modelo que el mismo desarrolle inciden en las siguientes líneas:

- a) Reconducción de la tendencia a la ocupación extensiva del territorio, que limite el consumo excesivo e indiscriminado de suelo, diversificando los usos y los modelos de ocupación.
- b) Dimensionamiento del crecimiento, en función de la evolución urbana del municipio, de las necesidades de vivienda, en particular protegida, de las previsiones de actividades económicas, de la infraestructura de carácter turístico, de los sistemas generales y dotaciones y, en todo caso, de las limitaciones impuestas en el artículo 45 del POTA.
- c) Integración de la estructura urbana mediante el diseño de una red viaria coherente con puntos definidos de conexión y acceso y la adecuación topográfica necesaria.
- c) Diseño de una estrategia de equipamiento y servicios urbanos que faculte la accesibilidad de la población a los mismos y evite su excesivo fraccionamiento para facilitar su mantenimiento.

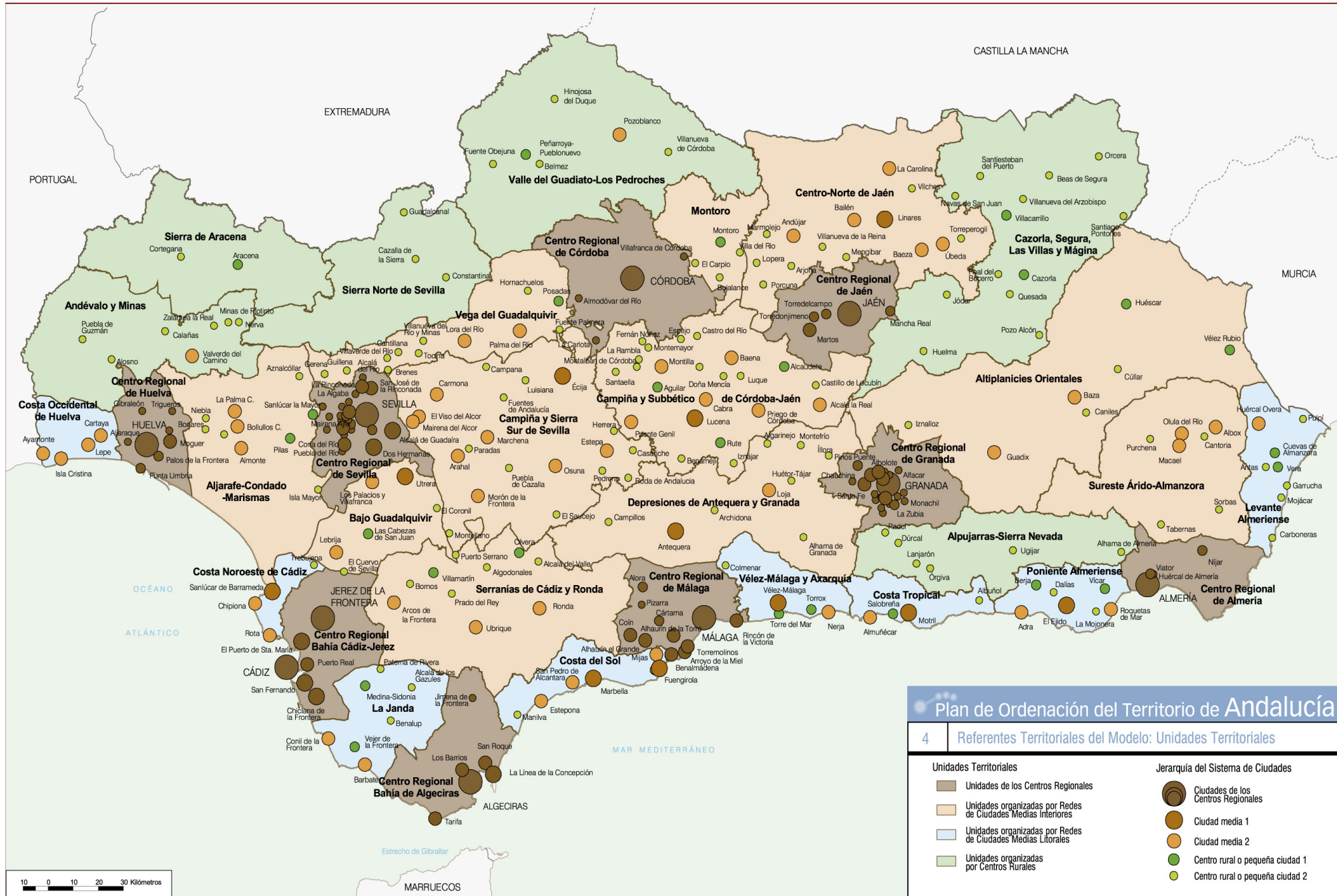
2. El nuevo PGOU de Almuñécar debe contemplar lo señalado por el POTA para el Modelo de Sistema de Ciudades del POTA donde el municipio se integra en la red de ciudades medias, favoreciendo la potenciación de las relaciones de los núcleos que integran dicha red.

3. Debe igualmente considerar el Modelo de Articulación Territorial, en especial en lo referente a la articulación de la franja litoral. Las estrategias que se propongan desde el planeamiento urbanístico deben optar por el uso racional y sostenible de los recursos, estableciendo estrategias de desarrollo que aprovechen las oportunidades de las actuaciones más relevantes.





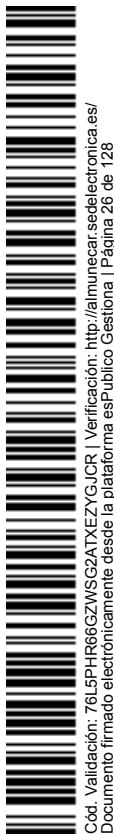
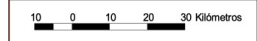
Cód. Validación: 76L5PHR66GZWSGZATXZYGJQR | Verificación: <http://atmuneacar.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 128



Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

4 Referentes Territoriales del Modelo: Unidades Territoriales

Unidades Territoriales	Jerarquía del Sistema de Ciudades
Unidades de los Centros Regionales	Ciudades de los Centros Regionales
Unidades organizadas por Redes de Ciudades Medias Interiores	Ciudad media 1
Unidades organizadas por Redes de Ciudades Medias Litorales	Ciudad media 2
Unidades organizadas por Centros Rurales	Centro rural o pequeña ciudad 1
	Centro rural o pequeña ciudad 2



Cód. Validación: 76L5PHR66GZWSGZATXZYGJQR | Verificación: <http://atmuneacar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 128

4. Dentro del Modelo de Dominios y Unidades Territoriales, Almuñécar se vincula con el Dominio Territorial del Litoral, en una red de ciudades medias de tipo 1 y 2, vinculada además al Centro Regional de Málaga como más próximo. El municipio de Almuñécar se encuentra en la Unidad Territorial de la Costa Tropical. Esta unidad determina la oportunidad que ostenta como referente básico para el desarrollo de las estrategias de gestión del uso del suelo y de utilización de sus recursos naturales, el paisaje o la prevención de riesgos.

5. El modelo de ciudad a contemplar en el nuevo PGOU de Almuñécar no sólo debe demostrar que no se rebasan los valores límites de crecimiento establecidos cuantitativamente en el vigente POTA-las nuevas superficies de desarrollo en suelos urbanizables sectorizados, excluyendo las productivas de uso global industrial, no pueden superar el 40% de la ocupación de partida de las zonas ya urbanas, y el crecimiento poblacional máximo que alberguen no puede ser superior al 30% del censo de población existente en el municipio en el momento de la formulación del documento de planeamiento-, sino que debe atender a una coherencia en sus propuestas en relación con las dimensiones de los crecimientos propuestos, considerando las dinámicas de la ciudad y el grado de desarrollo urbanístico alcanzado, y justificando la disponibilidad de recursos para los mismos.

Además debe evitar la monofuncionalidad en los usos urbanos, y procurar la adecuada integración de los específicos a contemplar, propios de un municipio turístico, en los modelos de asentamientos históricos habidos, persiguiendo en todo caso la consecución de una ciudad compacta para la mejor sostenibilidad futura del municipio.

El modelo deberá considerar igualmente los servicios y dotaciones públicas básica señaladas para las ciudades medias desde el POTA, considerando las ya existentes en la actual ciudad y haciendo previsión de las restantes en el nuevo PGOU a aprobar.

RE.1.3.2.2. El Plan de Ordenación TERRITORIAL (POT) de la Costa Tropical de Granada.

1. El POT de la Costa Tropical de Granada comprende diversas determinaciones referidas a la protección del medio rural y a la regulación de los usos en el mismo. Debe considerarse la asignación de protección específica del suelo no urbanizable, mediante su inclusión en las categorías de Protección Ambiental y Protección Territorial. Se distinguen las categorías de protección y temáticas a considerar:

- Zonas de Protección Ambiental
 - Espacios Naturales Protegidos (Maro-Cerro Gordo)
 - Montes de Dominio Público
 - Red Natura 2000 (LICS y ZEPA)
 - Vías Pecuarias
 - Dominio Público Marítimo-Terrestre
- Zonas de Protección Territorial
 - Zonas de Paisajes Sobresalientes
 - Zonas de Interés Paisajístico
 - Zonas con Potencial Paisajístico

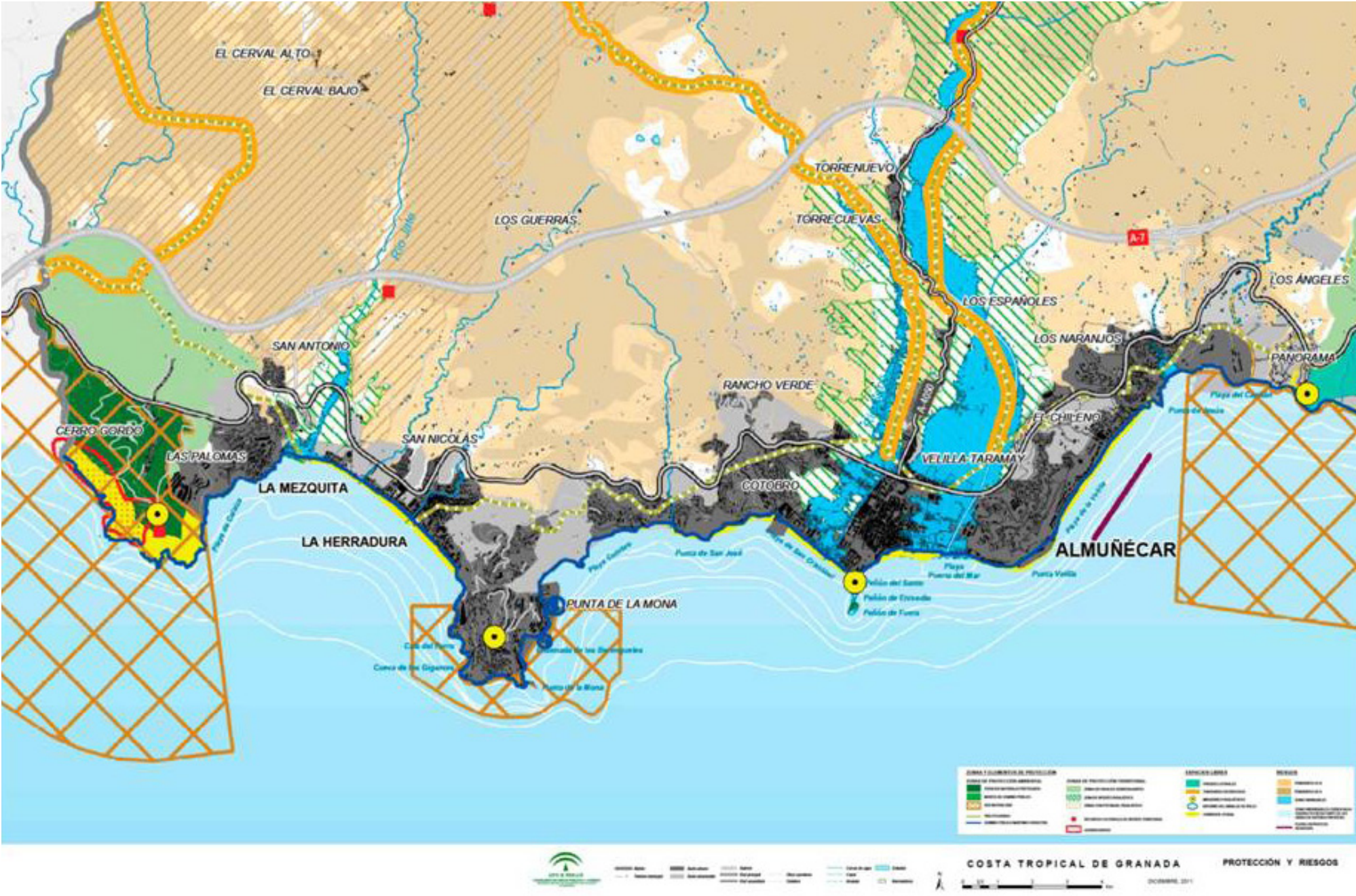
2. El POT atiende además los siguientes recursos:

- Recursos Culturales de Interés Territorial
- Georrecurso

3. A su vez, el POT identifica los Riesgos presentes en el territorio municipal de Almuñécar:

- Geológicos: Deslizamientos asociados a la naturaleza del terreno y a la topografía.
- Zonas inundables.





Cód. Validación: 76L5PHR66GZWSGZATXEZYGJCR | Verificación: <http://almunecar.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 128

RE.I.3.3. ANÁLISIS Y ESTUDIOS DE RIESGOS.

RE.I.3.3.1. RIESGOS GEOTÉCNICOS.

1. El municipio de Almuñécar cuenta con presencia de zonas con riesgos de inestabilidad que deben atenderse en la previsión de los crecimientos y desarrollos urbanísticos.

Hay que considerar que en el municipio existen antecedentes de zonas que han presentado patologías en ciertas urbanizaciones y sus edificaciones, consecuencia de situaciones producidas por deslizamientos profundos, de la que son claro ejemplo las producidas en Cármenes del Mar en La Herradura-quizá la de consecuencias más graves-, o algunos ámbitos en el entorno de Marina del Este en la Punta de la Mona y en Citalsol en Almuñécar.

2. Es por ello que el Ayuntamiento de Almuñécar procedió a realizar una serie de estudios para orientar la toma de decisiones en el proceso de Revisión, al objeto de detectar las zonas que presentaban riesgos de esta naturaleza, procediendo al encargo de estudios extendidos al término municipal con especial reflexión sobre las zonas susceptibles de urbanizar. Dichos trabajos fueron realizados por la consultora GEOLEN INGENIERÍA, dirigida por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Luis Sopeña, especialista en la materia

Un primer estudio, denominado **“Clasificación del terreno de la franja litoral de Almuñécar para la redacción del PGOU del municipio: estudio y representación cartográfica”**, fue dirigido a la orientación de los riesgos de carácter geotécnico-y también de posibles inundaciones-que podían incidir en la toma de decisiones en el proceso de formulación del nuevo PGOU de Almuñécar. Se realiza un inventario de zonas donde se analiza sus condiciones geológicas, posibles afecciones por movimientos de ladera y, en su caso, por pertenencia a zonas inundables, y se señalan recomendaciones e indicaciones de medidas cautelares y/o de protección que en su caso deben considerarse, redactándose una serie de mapas de zonas del término susceptibles de clasificación urbanística donde establece una leyenda con indicaciones de su situación respecto a los estudios realizados para orientar las condiciones de uso y edificación.

El segundo trabajo, denominado **“Estudio y cartografía de los peligros geológico-geotécnicos en el término municipal de Almuñécar (Granada)”**, es un desarrollo aún más exhaustivo del anterior, realizado por la misma consultoría, donde se analizan y combinan los riesgos geotécnicos, de inundación y sísmicos del término municipal, elaborando mapas individualizados y de síntesis, lo que permite con mayor precisión conocer la problemática en el término municipal y las cautelas y medidas a adoptar.

RE.I.3.3.3. RIESGOS DE INUNDACIONES.

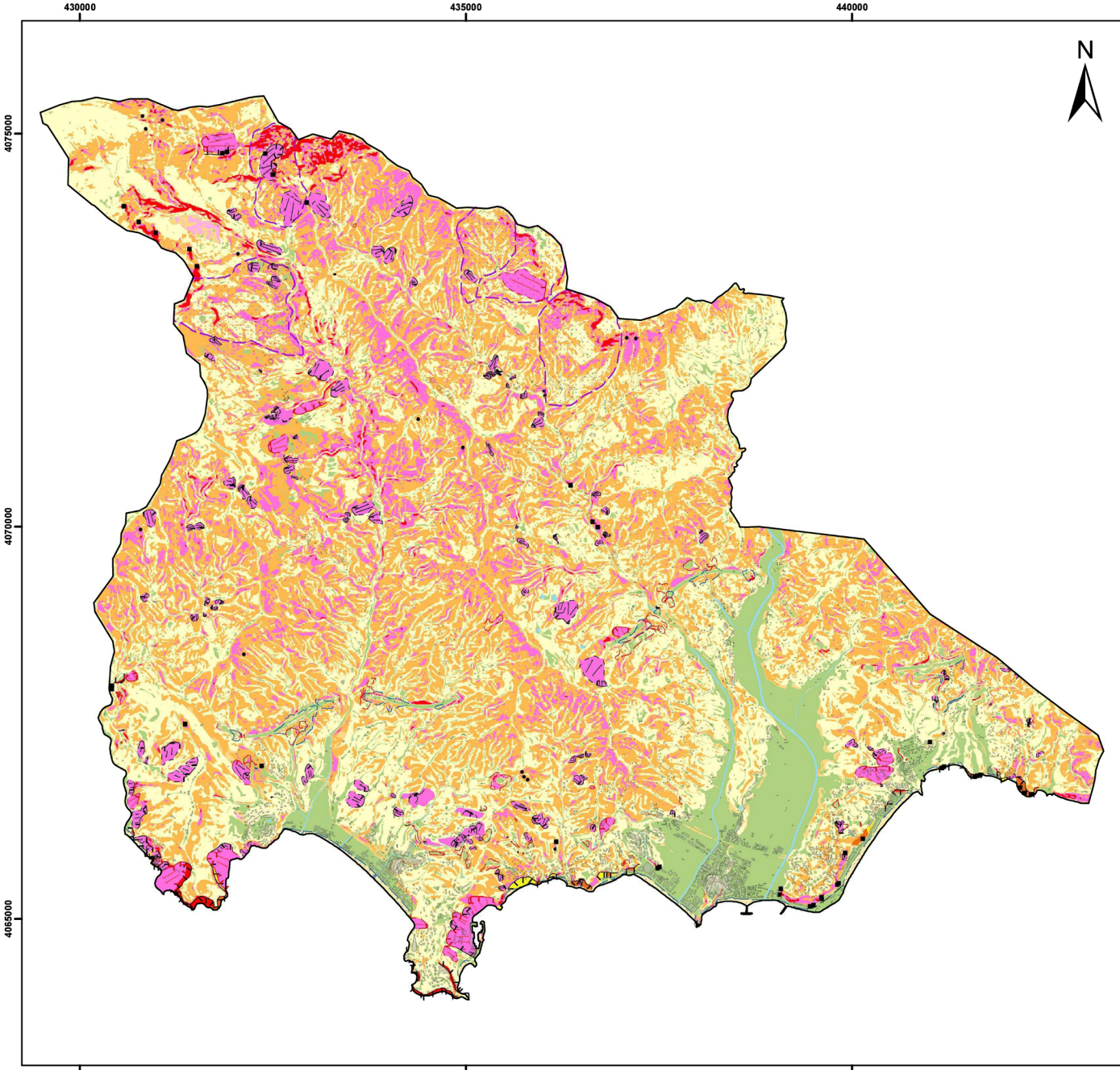
1. En este caso el estudio se realiza por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Hidráulico Público de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

2. La consultoría SENER presenta en julio de 2015 el documento denominado **“Estudio de soluciones para la defensa contra inundaciones de zonas urbanas consolidadas en el término municipal de Almuñécar (Granada)”**, donde se procede a la consideración de los cauces que afectan a suelos urbanos consolidados del municipio.

El trabajo cuenta con una primera fase, denominada **“Diagnóstico de la situación actual”**, donde, partiendo de la información recogida en el **“Estudio hidráulico para la ordenación de las cuencas del litoral de Granada”**, redactado por la Secretaría General de Agua en 2006, se verifica la validez de la caracterización geométrica y física del territorio disponible, y se actualiza para establecer el riesgo actual de inundación existente.

En una segunda fase llamada **“Planteamiento y análisis de alternativas”**, con una parte destinada a las obras de protección y defensa a prever para un periodo T=500 años, y una segunda de evaluación de las consecuencias sociales, económicas, ambientales y urbanísticas de las alternativas, que permite presentar una selección de actuaciones recogidas en el denominado **“Anejo N°6: propuestas de actuación”**.





ZONIFICACIÓN DE LA SUSCEPTIBILIDAD	
ZONA	GRADO DE SUSCEPTIBILIDAD/ TIPOS DE MOVIMIENTO
1	Zonas con susceptibilidad muy baja o nula a los movimientos de ladera.
2.1	Zonas con susceptibilidad baja a deslizamientos
2.2	Zonas con susceptibilidad baja a los desprendimientos, vuelcos y desplomes.
3.1	Zonas con susceptibilidad media a flujos superficiales
3.2	Zonas con susceptibilidad media a deslizamientos.
3.3	Zonas con susceptibilidad media a los desprendimientos, vuelcos y desplomes.
4.1	Zonas con susceptibilidad alta a flujos de derrubios
4.2	Zonas con susceptibilidad alta a deslizamientos.
4.3	Zonas con susceptibilidad alta a los desprendimientos, vuelcos y desplomes.
5.1	Zonas marcadas como inestables en el Atlas de Riesgos Naturales de la provincia de Granada
5.2	Zonas formadas por las playas actuales
5.3	Rellenos antrópicos
5.4	Vertidos antrópicos
5.5	Rellenos antrópicos: Terreno ganado al mar

NOTA: Los límites de las zonas con distinto grado de susceptibilidad no deben considerarse exactos a efectos normativos o legislativos debido a la escala de trabajo, sino orientativos y aproximados respecto a la existencia de zonas con distinto nivel de susceptibilidad.

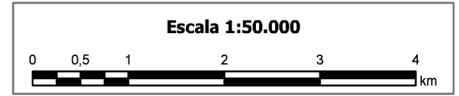
MOVIMIENTOS CARTOGRAFIADOS	
MOVIMIENTOS ZONALES	MOVIMIENTOS PUNTALES
- - - Límite estimado (desliz. profundo)	○ Deslizamientos
- - - Límite estimado (desliz. somero)	■ Desprendimientos
—+—+—+ Cabeecera supuesta (desliz. somero)	⚡ Vuelcos
—+—+—+ Cabecera supuesta (desliz. profundo)	● Flujos
—+—+—+ Cabecera de desprendimientos	▼ Cuevas
—+—+—+ Grietas	
—+—+—+ Sentido movimiento profundo	
—+—+—+ Sentido movimiento somero	

ESTUDIO Y CARTOGRAFÍA DE LOS PELIGROS GEOLÓGICO-GEOTÉCNICOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMUÑÉCAR (GRANADA)

Mapa de Susceptibilidad a los Movimientos de Ladera

2015

 Ayuntamiento de Almuñécar



RE.I.3.4. ESTUDIOS SOBRE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE ALMUÑÉCAR.

RE.I.3.4.1. El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Almuñécar.

1. En abril de 2018 el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de Almuñécar, siendo tras recibir informe favorable de la administración autonómica, aprobado definitivamente en septiembre del mismo ejercicio.

Fue redactado, a solicitud del Ayuntamiento de Almuñécar, como asistencia técnica del Servicio de Urbanismo de la Delegación de Asistencia a Municipios y Medio Ambiente de la Diputación de Granada, siguiendo las directrices marcadas por la guía metodológica elaborada por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, y cumpliendo los objetivos marcados en el Decreto 141/2016 de 2 de Agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 así como las recomendaciones formuladas por la Oficina Técnica del Servicio de Rehabilitación y Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Granada.

2. El PMVS de Almuñécar, en su punto “13.3. Líneas estratégicas a seguir” señala:

“13.3.5. Estrategias en cuanto a viviendas protegidas

- Actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida. Actualmente existen 150 inscripciones, pero se deben gestionar y confirmar el resto de suscripciones, puesto que la realidad del municipio de Almuñécar requiere una actualización y progresivo esfuerzo.

- Rehabilitar y adecuar a la actual normativa las viviendas del patrimonio municipal que no se encuentran en uso.

- Fomentar convenios con otras administraciones para la rehabilitación y oferta de las viviendas sin uso actual pertenecientes a dichas administraciones para cubrir la demanda de vivienda protegida.

- Favorecer la promoción de vivienda protegida en suelos de propiedad municipal, dándosele prioridad a los solares.

- Proceder al desarrollo de los sectores recogidos en el planeamiento vigente, para satisfacer la demanda de vivienda protegida.”

El PMVS de Almuñécar ha valorado para su redacción la situación de tramitación en que se encontraban los diferentes ámbitos de suelos urbanizables sectorizados del PGOU-87 de Almuñécar y de los vacíos de suelo urbano no consolidado no ejecutados, considerando lo reflejado en el documento de adaptación parcial a la LOUA de dicho PGOU-87 de Almuñécar-aprobado en 2009-, y la situación real de tales terrenos.

En el momento de elaboración del PMVS de Almuñécar, aún no era firme la sentencia de anulación re ca ida del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, por lo que no se estimaron ámbitos excluidos del desarrollo residencial por dicho planeamiento supramunicipal.

La demanda de vivienda protegida se actualizó a través del estudio y análisis efectuado por el documento, empleando el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas-que no se encontraba actualizado-, y los datos proporcionados por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Almuñécar en cuanto a colectivos en riesgo del término municipal.

Para el resto de actuaciones en relación con la vivienda, el PMVS de Almuñécar, en función del análisis efectuado, señala en el citado punto “13.3. Líneas estratégicas a seguir”:

“13.3.1. Estrategias en cuanto a la rehabilitación del parque residencial.

- Elaboración de un diagnóstico más exhaustivo del registro de viviendas a rehabilitar tanto de titularidad pública como privada, especificando grado de obsolescencia y las actuaciones que sean necesarias llevar a cabo en ellas.



- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación en los nuevos programas del Plan Andaluz.

- El Ayuntamiento se inscribirá como Entidad Colaboradora para ser declarado “Municipio de Rehabilitación Autónoma”.

- Se procederá a la información a los vecinos del municipio sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

- Se contabilizan un total de 269 actuaciones en el Programa de Rehabilitación.

13.3.2. Estrategias en cuanto Infravivienda.

- Creación de un registro de infraviviendas del municipio.

- Creación del Mapa urbano de infravivienda del municipio que contenga un estudio y análisis de la infravivienda que sirva de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las medidas a desarrollar.

- Se contabilizan un total de 17 actuaciones en el Programa de Infravivienda, 12 en el núcleo de Almuñécar y 5 en la Herradura.

13.3.3. Estrategias en cuanto a Áreas de Rehabilitación Integral.

En cuanto a las Áreas de Rehabilitación Integral

- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación y regeneración de zonas urbanas degradadas.

- Planificar las actuaciones que de forma estratégica y vinculadas al patrimonio de los Cascos Antiguos del Municipio de Almuñécar para que puedan reactivar las zonas de forma progresiva y planificada.

13.3.4. Estrategias en cuanto a alojamientos transitorios.

- Impulsar la construcción de alojamientos equipamentales que den salida a aquellos demandantes con riesgo de exclusión social, o la creación de “alo-

Rehabilitación. Programa de rehabilitación autonómica					
Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020. Art. 78 al 82 Decreto 141/2016					
Propietarios o inquilinos con ingresos familiares	Presupuesto máximo	Máximo subvencionable			
≤ 2,5 IPREM	16.000€	45% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética	7.200€+800€	8.000€	
≤ 1,5 IPREM	16.000€	55% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética	8.800€+800€	9.600€	
Estimación económica					
Máximo subvencionable	Nº viviendas	Estimación presupuesto subvencionable			
9.600 €	269	258.2400 €			

14.2.2. Infravivienda

Infravivienda. Programa de transformación de infravivienda			
Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020. Art. 63 al 67 del Decreto 141/2016			
Propietarios o inquilinos con ingresos familiares	Presupuesto máximo	Máximo subvencionable	
≤ 1,5 IPREM	31.600 €	95% presupuesto máximo 30.020 €	
Estimación económica			
Máximo subvencionable	Nº viviendas	Estimación presupuesto subvencionable	
30.020 €	17	510.340€	

Actuaciones de Rehabilitación Autónoma y de tratamiento de infravivienda en el Programa de Actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Almuñécar (Excma. Diputación Provincial de Granada), aprobado definitivamente en septiembre de 2018.

Programa de Actuación											
		Titularidad	Denominación ámbito	Superficie	Nº VIV. Protec.	2018	2019	2020	2021	2022	
Actuaciones para vivienda protegida nueva	Adecuación de edificios existentes	Municipal									
		Otras administraciones									
	Obra nueva en solares	Privada									
		Municipal	SOLAR-01 P-12 TARAMAY	1.330,60 m ² s	12						
		Otras administraciones									
	Obra nueva en sectores	Privada									
			P-14 ALMUÑÉCAR	38.900,00 m ² s	43						
		P-15 ALMUÑÉCAR	29.530,00 m ² s	26							
		LOS CORRALES. LA HERRADURA	66.731,82 m ² s	70							
					151						

Viviendas protegidas en el Programa de Actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Almuñécar (Excma. Diputación Provincial de Granada), aprobado definitivamente en septiembre de 2018.



jamientos transitorios” en los que en un tiempo limitado, determinados colectivos (jóvenes, familias procedentes de desahucios, mujeres maltratadas...), consigan una solución inmediata a sus problemas en tanto se resuelvan estos.

- Implicar a los Servicios Sociales en la gestión de los alojamientos, con el fin de que las soluciones que se aporten en los alojamientos alcancen una adecuada eficacia social.

- Favorecer la colaboración con otras administraciones para impulsar la construcción de alojamientos transitorios como prioridad en el municipio.”

3. El PMVS de Almuñécar propone la consideración de las siguientes Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)^{NOTA}:

- ARI-01-ALM-Recinto amurallado, que corresponde con el perímetro del antiguo recinto amurallado del Conjunto Histórico declarado de Almuñécar, afectada por el vigente planeamiento de protección del Conjunto Histórico, PEPRICH de Almuñécar.
- ARI-02-HERR-Casco Antiguo, que corresponde con el ámbito del casco antiguo del núcleo de La Herradura.
- Arriaseis.-Casco Antiguo, que corresponde con el ámbito del casco antiguo del núcleo de San Sebastián.

NOTA: la nomenclatura ARI en el PMVS de Almuñécar hace referencia a Área de Rehabilitación Integral. En el documento de PGOU de Almuñécar la nomenclatura ARI hace referencia a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, no debiendo confundirse ambos términos.

RE.I.3.4.2. Otras consideraciones sobre la vivienda en Almuñécar.

1. Almuñécar como municipio de litoral cuenta con un amplio parque de vivienda de segunda residencia que le permite triplicar la población residente censada durante el periodo estival. Estas situaciones, propias de municipios turísticos litorales, no se considera en la reglamentación del POT vi-

gente, donde los límites al crecimiento se establecen indistintamente a la condición del municipio.

2. Los datos de vivienda que se disponen en el INE son antiguos, pero baste con advertir que en el ejercicio 2011 había 25.822 viviendas familiares reconocidas en Almuñécar -lo que con la media de 2,4 hab/viv que señala la junta llevaría a una población de 61.972 habitantes, inferior a la que se alcanza en periodos de pico de verano, en torno a los 90.000 habitantes-, de las que 10.119 son principales -lo que aplicando el mismo coeficiente llevaría a 24.285 habitantes, también inferior a la población reconocida por el INE, que supera en cualquier caso los 27.000 habitantes censados-.

En cualquier caso parece evidente que las viviendas secundarias-de segunda residencia- superan a las habituales o de permanencia continua siendo en torno a una vez y media el número de estas últimas. De este modo el parque de viviendas, y los propios crecimientos de las últimas décadas producidos en Almuñécar no pueden entenderse sin este fenómeno de incremento del parque de viviendas como consecuencia del destino señalado.

3. En cuanto al estado de conservación de la edificación, no implementado aún el seguimiento de la inspección de la edificación por falta de recursos humanos y económicos del propio Ayuntamiento, preocupa la aficción sobre los inmuebles construidos en las décadas de los sesenta y setenta del siglo XX y las afecciones que por envejecimiento de las estructuras de hormigón pudieran derivarse. Junto a ello existe una pequeña proporción del parque total de vivienda afectada por patologías de deslizamientos, ya comentado anteriormente. RE.I.3.4. Estudios sobre la vivienda en el municipio de Almuñécar.



RE.I.3.5. ESTUDIOS SOBRE EL SECTOR TURÍSTICO EN ALMUÑÉCAR.

RE.I.3.5.1. Importancia del sector turístico en el municipio de Almuñécar.

1. Aunque la fuente de riqueza más consolidada en la Costa Tropical de Granada es la referida al ámbito agrícola, gracias a los cultivos subtropicales en el caso de Almuñécar, con un fuerte impulso merced a su especialización y la ganancia de presencia en mercados internacionales.

La actividad turística es el otro pilar de crecimiento, pues la Costa Tropical de Granada es un destino consolidado con una imagen definida en España como en el exterior. Este sector ha recibido un fuerte impulso tras la mejora de las infraestructuras de comunicación.

2. El sector turístico es el que ha mantenido y recuperado parcialmente las pérdidas sufridas por el de la construcción, afectado por la crisis inmobiliaria que se agudizó desde 2007, merced a propiciar la diversificación del mercado en la ejecución de infraestructuras hoteleras y otros equipamientos.

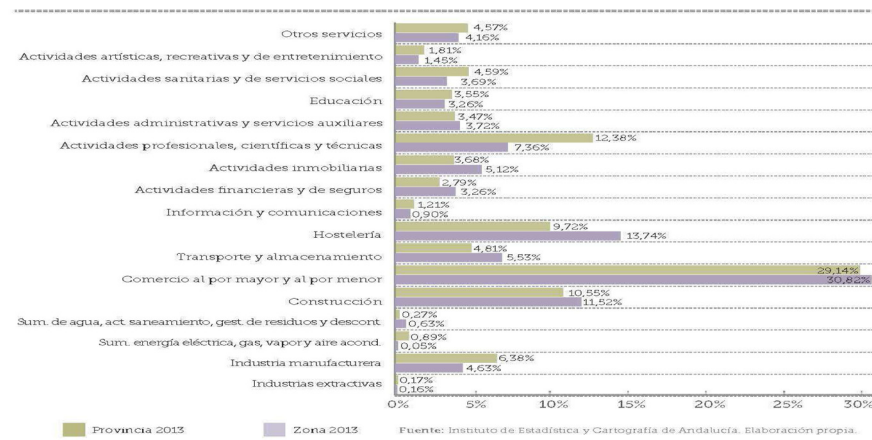
El sector del turismo en Almuñécar cuenta con un importante peso dentro de las actividades económicas del municipio y en el empleo población activa.

La recuperación observada en los últimos ejercicios del sector turístico no ha venido acompañada paralelamente de una aumento significativo de la ocupación laboral, tendencia común al resto del Estado.

RE.I.3.5.2. Ocupación y coyuntura hotelera..

1. Una de las debilidades históricas del sector turístico de Almuñécar, la estacionalidad, está siendo paliada parcialmente de manera progresiva, como puede deducirse de la observancia de los cuadros de datos de ocupación hotelera facilitados por la OIT de Almuñécar, aunque es evidente que la máxima ocupación siguen concentrándose entre los meses de junio y septiembre coincidiendo con la etapa vacacional estival.

Gráfico 3: Peso en la zona de la Costa Tropical y la provincia de Granada de las diferentes ramas de actividad CNAE en función del número de establecimientos empresariales contenidos en cada una de ellas. Año 2013.



Fuente: Costa Tropical de Granada: Estudio prospectivo sobre las necesidades potenciales en materia de formación de empleo. Diputación Provincial de Granada. 2015.

Tabla 4: Evolución del número de establecimientos empresariales según actividad económica CNAE en la zona de la Costa Tropical y comparativa provincial. Años 2007-2013.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Var. zona 2007/13	Var. provincia 2007/13
Industrias extractivas	6	9	6	6	6	6	6	0%	-6,90%
Industria manufacturera	203	202	189	182	182	165	169	-16,75%	-20,28%
Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	3	6	4	3	3	3	2	-33,33%	264,47%
Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	23	18	18	19	23	21	23	0%	2,44%
Construcción	713	731	542	459	441	405	421	-40,95%	-37,61%
Comercio al por mayor y al por menor. Reparación de vehículos de motor y motocicletas	1237	1229	1196	1146	1110	1131	1126	-8,97%	-6,72%
Transporte y almacenamiento	207	213	190	188	204	188	202	-2,42%	-15,11%
Hostelería	538	533	507	484	473	481	502	-6,69%	-4,34%
Información y comunicaciones	37	34	37	37	31	33	33	-10,81%	9,32%
Actividades financieras y de seguros	119	124	125	132	126	120	119	0%	1,93%
Actividades inmobiliarias	211	235	250	215	196	195	187	-11,37%	1,47%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	295	299	288	291	288	295	269	-8,81%	-6,51%
Actividades administrativas y servicios auxiliares	128	138	136	133	128	144	136	8,80%	-4,02%
Educación	93	103	111	110	115	122	119	27,96%	27,24%
Actividades sanitarias y de servicios sociales	91	93	86	95	98	143	135	48,35%	22,21%
Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento	74	70	64	59	63	53	53	-28,38%	-10,25%
Otros servicios	146	152	150	138	143	143	152	4,11%	5,71%

Fuente: Costa Tropical de Granada: Estudio prospectivo sobre las necesidades potenciales en materia de formación de empleo. Diputación Provincial de Granada. 2015.



Año	TOTAL ANUAL	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept.	Oct.	Nov.	Dic.
2003	56,82	34,93	46,05	52,56	57,51	57,81	49,82	70,15	86,39	69,27	52,42		36,74
2004	54,35		49,39	49,14	49,07	53,22	53,64	63,57	75,16	70,02	52,25		
2005	61,46				47,34	50,55	52,64	72,69	75,67	70,91			
2006	67,47				76,13	63,25	68,50	72,82	80,39	78,12			
2007	60,38			54,00	57,24	58,74	61,87	75,25	86,53	69,67	65,98	53,67	45,64
2008	57,73	42,18	51,40	53,98	44,44	57,25	52,43	75,50	82,00	65,94	65,14	57,19	31,02
2009	47,92	29,49	39,10	53,85	42,34	30,62	52,27	65,38	70,86	52,49	44,22	42,57	40,89
2010	54,23	33,49	45,57	47,59	41,92	40,08	46,16	76,70	85,10	71,27	60,74	45,17	37,74
2011	50,40				31,91	36,43	53,13	72,95	73,47	66,93	53,15		
2012	58,86						54,57	74,12	80,90	74,84			
2013						52,60	59,37	77,77	83,46	65,45			
2014	61,32		38,66	45,04	53,48	46,02	71,82	76,06	84,95	77,91	58,45		
2015	65,44	-		50,13	57,26	59,18	64,25	81,41	89,72	77,16	65,28	-	-
2016	-	-	50,35	52,10	57,36	59,15	64,36	83,81	89,50	-	-	-	-

OCUPACIÓN HOTELERA TOTAL POR MESES DE 2003 A 2016 (fuente: OIT de Almuñécar)

Año	TOTAL ANUAL	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept.	Oct.	Nov.	Dic.
2003													
2004													
2005													
2006													
2007													
2008													
2009													
2010													
2011													
2012													
2013													
2014	3,90	-	3,47	4,17	3,94	3,38	3,59	4,41	3,88	4,14	4,14	-	-
2015	4,00	-	-	3,92	4,07	3,50	3,31	4,31	4,42	4,36	4,53	-	-
2016	-	-	3,47	4,17	4,13	3,92	3,43	4,16	4,37	-	-	-	-

ESTANCIAS MEDIAS EN LOS AÑOS 2014, 2015 Y 2016 (fuente: OIT de Almuñécar)

En el periodo analizado de 2003 a 2016 se ha mejorado casi en diez puntos en el porcentaje de ocupación, que se ha situado en el último ejercicio en torno al 65% de media anual.

2. También se ha mejorado el estándar de estancia media, debiendo destacarse que en este caso el número de días empleados por los turistas en los alojamientos hoteleros es bastante uniforme en los meses de apertura de los centros.

3. El turismo de Almuñécar se sigue nutriendo en un alto porcentaje de turistas nacionales. De los 221.910 viajeros totales de 2015, 31.509 fueron extranjeros, es decir un 14,20%, siendo el resto de origen nacional, con un alto porcentaje entre éstos de la propia provincia de Granada.

El turismo extranjero obtuvo sus cotas más bajas en los años comprendidos entre 2009 y 2011, en la cima de la crisis económica internacional, y se ha venido recuperando visitantes progresivamente hasta situarse en 2015 en un 77% de las cifras de 2002.

DATOS COYUNTURA TURÍSTICA			
Encuesta de ocupación ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO 2014			
Pernoctaciones viajeros por meses	HOTELEROS		APARTAMENTOS
	TOTALES		
Enero			
Febrero			
Marzo	37031	4467	41498
Abril	63683	6574	70257
Mayo	65757	11657	77414
Junio	93282	18995	112277
Julio	127135	29771	156906
Agosto	135751	32999	168750
Septiembre	105481	20154	125635
Octubre	63142	14766	77908
Noviembre			
Diciembre			

DATOS COYUNTURA TURÍSTICA			
Encuesta de ocupación ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO 2015			
Pernoctaciones viajeros por meses	HOTELEROS		APARTAMENTOS
	TOTALES		
Enero			
Febrero			
Marzo	55744	7676	63420
Abril	72247	7774	80021
Mayo	73962	11549	85511
Junio	90798	18731	109529
Julio	135152	30801	165953
Agosto	145982	28633	174615
Septiembre	100786	15754	116540
Octubre	78090	17427	95517
Noviembre			
Diciembre			

Fuentes: Instituto de Estadística y Cartografía - Junta Andalucía / Instituto Nacional de Estadística



RE.I.3.6. ESTUDIOS SOBRE MOVILIDAD EN ALMUÑÉCAR.

RE.I.3.6.1. Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Almuñécar (PMUSA).

1. El Ayuntamiento de Almuñécar ha trabajado en un Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Almuñécar (PMUSA) con el objetivo de alcanzar un nuevo equilibrio en los medios de transporte sobre unas bases de sostenibilidad y mejora de la calidad de vida urbana. Este Plan analiza aspectos relacionados con la movilidad de los vecinos y usuarios de la ciudad para proponer intervenciones en distintos ámbitos: en el transporte, en el espacio urbano, en el tráfico y en la accesibilidad. Dicho Plan se toma como base para este documento.

2. En la Memoria del PMUSA, una vez identificados los diferentes problemas relacionados con la movilidad —a, se persiguen los siguientes objetivos, que se reflejan en la memoria del PMUSA:

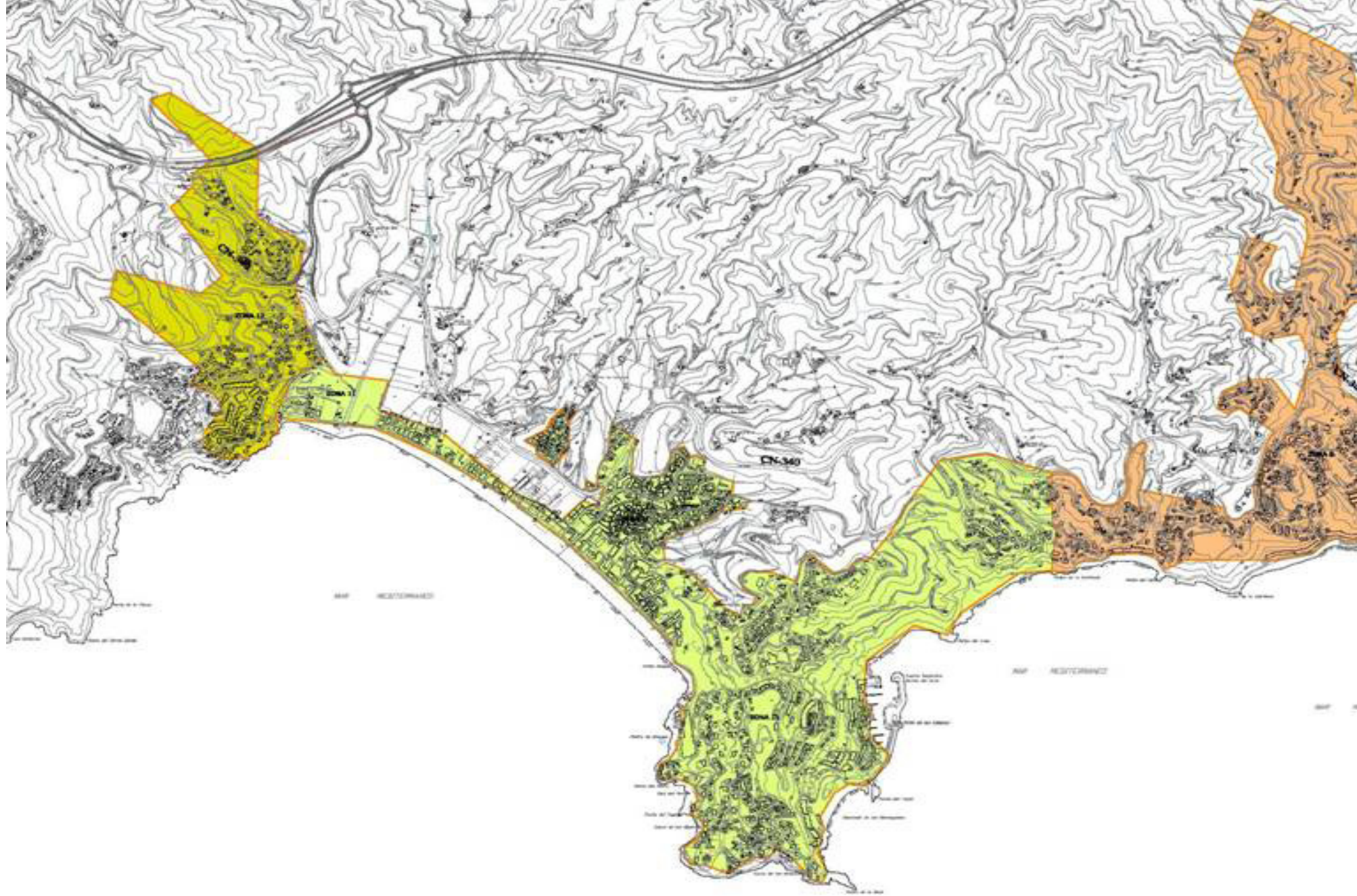
- Mejorar la accesibilidad, la cobertura y el nivel de servicio de las redes de transporte público y facilitar el acceso de las personas a este modo de transporte, con consideración particular a las de movilidad reducida.
- Promover medidas de apoyo a los colectivos peatonal y ciclista.
- Resolver la disyuntiva, ya clásica, de qué parte del espacio público urbano debe estar ligado al automóvil y qué parte al peatón.
- Prever el impacto en la movilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos, ya sean residenciales, industriales, de equipamientos o centros terciarios comerciales o de otro uso.
- Abordar medidas de gestión de la movilidad.
- Establecer objetivos e indicadores concretos para reducir el consumo energético y mejorar el balance ambiental, en particular, las emisiones de efecto invernadero a la atmósfera.

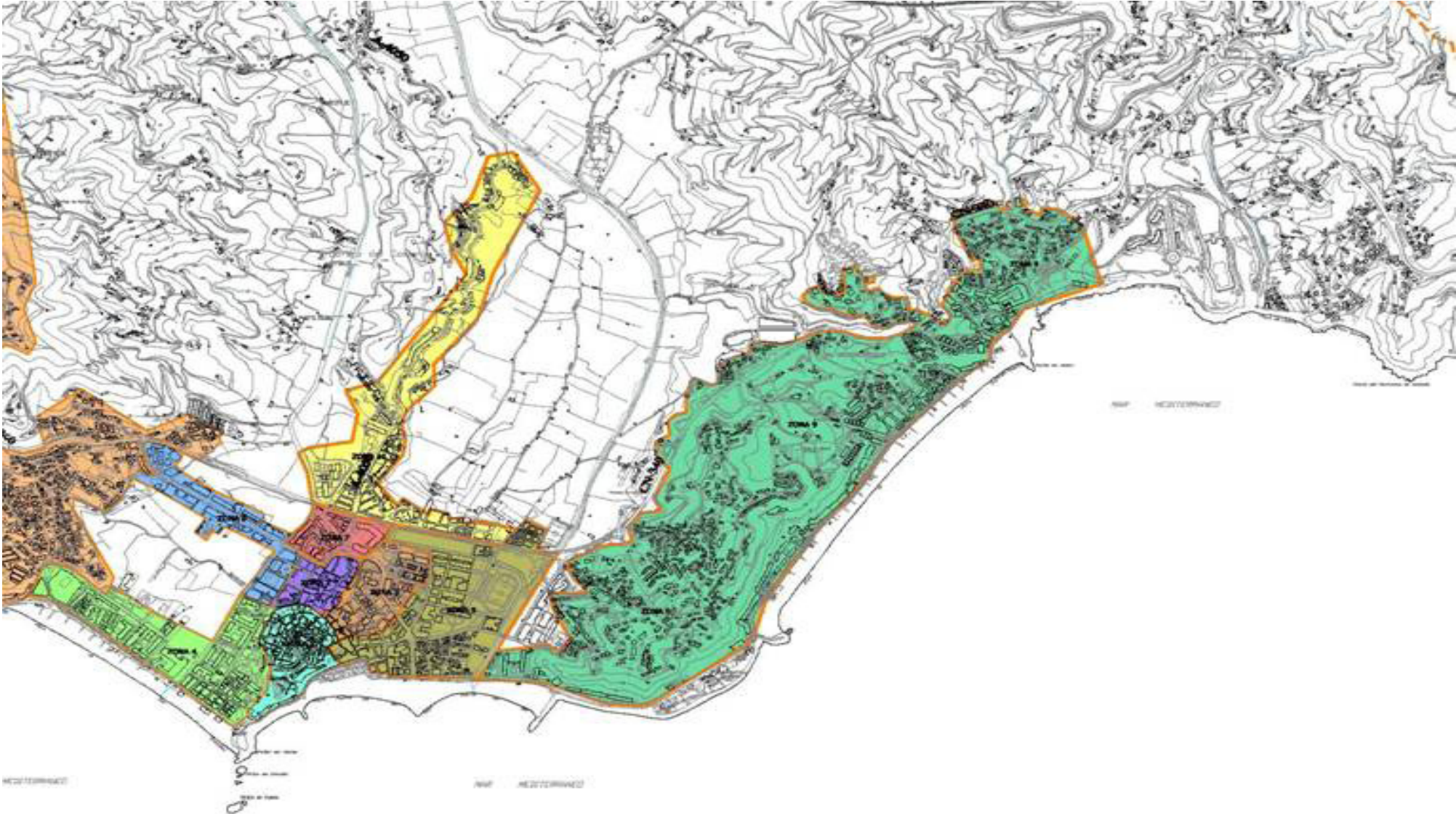
RE.I.3.6.2. El PMUSA: población y su movilidad.

1. El PMUSA considera dividido el municipio conforme a los distritos y secciones del propio censo de población:

- Zona 1. Barrio del Castillo de San Miguel.
- Zona 2. Comprende la zona comprendida entre el Mercado municipal, la Casa de la Cultura y la Plaza de la Constitución. Está delimitada por la Avda. de Europa, La Carrera de la Concepción y la Calle Vélez.
- Zona 3. Comprende la zona comprendida entre la Estación de Autobuses y el Colegio Público Virgen de la Antigua. Está separada de la zona 1 por la Calle Real y la Calle Baja del Mar.
- Zona 4. Es la zona de San Cristóbal, desde el Peñón del Santo hasta los Apartamentos China Sol.
- Zona 5. Comprende la zona comprendida entre el actual Recinto Ferial y el Colegio Público Río Verde, incluyendo la zona llamada P4, entorno de Plaza de Madrid y el Barrio Fígares. Está delimitada por el Río Verde y la N-340.
- Zona 6. Comprende la Avda Costa del Sol, desde la Urbanización Costa Banana hasta los Juzgados. Está separada de la zona 2 por la Avda Europa.
- Zona 7. Comprende los Juzgados y la zona de La Carrera de La Concepción, y limita con la N-340.
- Zona 8. Es la zona de Cotobro, incluyendo el entorno del Cuartel de la Guardia Civil, Urbanización Los Almendros, Colina de la Cruz, Los Marinos, las urbanizaciones de El Montañés, El Olivo, Miramar.
- Zona 9. Taramay y Velilla.
- Zona 10. Barrio de San Sebastián y Torrecuevas.
- Zona 11. Puerto Deportivo Marina del Este, Urbanización Punta de la Mona y La Herradura.
- Zona 12. Urbanización Peña Parda.







Cód. Validación: 76L5PHR66GZWSGGZATXEZYJCR | Verificación: <http://atmuneacar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 128

2. La población del municipio de Almuñécar era conforme al censo de 2011 de 27.754 con un 49,47% es población masculina y el 50,53% de población femenina. Su distribución por las zonas antes señaladas según el censo municipal sería conforme al siguiente cuadro:

Zonificación de Almuñécar	Nº familias	Nº habitantes	%	
Zona1	718	2.858	10	28
Zona2	407	1.618	5	83
Zona3	524	2.083	7	51
Zona4	451	1.793	6	46
Zona5	635	2.524	9	09
Zona6	657	2.612	9	41
Zona7	354	1.407	5	07
Zona8	632	2.512	9	05
Zona9	605	2.405	8	67
Zona10	560	2.226	8	02
Zona11	901	3.582	12	90
Zona12	538	2.139	7	71

Tabla de habitantes por zonificación del municipio de Almuñécar

3. Aunque la ciudad venía experimentado una línea continuada de crecimiento de población en el periodo de finales del siglo XX e inicio del XXI, se ha observado un incremento interanual descendente en los últimos años. Se está produciendo un envejecimiento general de la población, como consecuencia del aumento de la esperanza de vida, unido a la disminución del número de nacimientos, siendo el intervalo de edad más extenso el comprendido entre los 30 y 54 años, y siendo ya mayor el porcentaje de población con más de 65 años que con menos de 14 (19,3% frente a 14,8 %), con un índice de envejecimiento de 23,9

4. El sector servicios es el preponderante en la economía de la ciudad con una ocupación del 66,4% del total de trabajadores de Almuñécar, seguido por un 20,5 % en la construcción y un 10,1% en la agricultura.

5. El PMUSA diferencia dos tipos de movibilidades: la correspondiente a los desplazamientos realizados en vehículo motorizado, y la peatonal, que incluye también la posibilidad de desplazamiento mediante medios no motorizados como la bicicleta.

Se emplearon en el Plan las encuestas realizadas para la redacción del Estudio de Movilidad del Transporte Urbano que se redactó en 2003 por Ingeniería ATecsur S.L, a los que se unieron otros datos más actualizados obtenidos de distintas fuentes, llegando a las siguientes conclusiones

- Los residentes de Almuñécar producen en torno a 18.000 desplazamientos diarios, De éstos, en torno al 30% son viajes fuera de su municipio, gran parte con destino Granada, Motril y la provincia de Málaga, produciéndose el resto en el interior del término municipal.
- Dentro de las zonas urbanas, son las zonas 6 y 11 las de mayor atracción de viajes. Las zonas 1, 2, 3 y 4 atraen más viajes que los que generan, al desarrollar actividades productivas receptoras de viajes, tales como compras, trabajo y ocio. Otras generan más viajes de los que atraen, al ser zonas eminentemente residenciales, como las 6, 8 y 9.
- El centro de la ciudad (zonas 1, 2, 3 y 4) es la principal zona de relación con el resto, pues son destino de en torno al 45% de los viajes totales realizados, y del 65% del destino de los viajes realizados entre las distintas zonas del municipio.

En cuanto al modo y los motivos de los desplazamientos, se llegó a las siguientes conclusiones:

- El motivo que genera mayor número de viajes es por trabajo, alrededor de un 34% del total, seguido de las compras con un 25%.
- El mayor volumen de viajes se produce entre las 8:00 y las 9:30 horas de la mañana.
- Un 87% de los viajes tiene una duración inferior a 30 minutos y un 63% inferior a 15 minutos.



6. En cuanto a los centros de atracción de viajes, el estudio de movilidad realizado destacó los siguientes grupos:

- EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES.
- ZONAS COMERCIALES.
- PLAYAS Y PASEOS MARÍTIMOS.
- MONUMENTOS.
- CENTROS EDUCATIVOS.
- EQUIPAMIENTOS SANITARIOS.
- CENTROS DE ATRACCIÓN TURÍSTICA.

Aproximadamente el 25 % de los viajes se realizan andando o en bicicleta. El vehículo privado acapara casi el 64% de los desplazamientos, mientras que en transporte público (autobús urbano, interurbano y taxi) se realizan el 5% de los desplazamientos.

Los viajes en transporte público se realizan en su gran mayoría a través de las líneas regulares de transporte urbano y autobús interurbano. Los usuarios tipo son mayoritariamente personas con una edad comprendida entre 55 y 84 años. El motivo que la mayor parte de los residentes esgrimen para no utilizar el transporte público es que el tiempo de duración del viaje es mayor que si se realiza en otro medio de transporte, y en segundo lugar la inexistencia del transporte público en su zona de residencia o lejanía del origen o destino del viaje a realizar a las paradas de autobús.

RE.I.3.6.2. La red viaria.

1. El sistema viario básico de Almuñécar y La Herradura puede considerarse constituido por cuatro niveles jerárquicos u órdenes. Dichos niveles o jerarquía de viario quedaron reflejados en el plano "Sistemas I" del documento de Avance: as vías de primer orden, de nivel territorial; las vías de segundo nivel, viario principal o arterial de la ciudad; las vías de tercer

nivel o viario básico; y las de cuarto nivel para el resto de las vías.

2. El modelo de asentamientos habido se ha caracterizado por la carencia de un viario general articulador, respondiendo casi siempre a proyectos parciales de conexiones; esta situación se repitió en los crecimientos de los últimos años con falta de previsión en la estructura general de la ciudad en relación a los viales de los niveles superiores, agravada por el incremento del parque automovilístico. Consecuencias detectadas:

- Ausencia de una estructura viaria debidamente jerarquizada, y en concreto, de viales que discurren de norte a sur con suficiente capacidad relacionen la A-7 y la CN-340 con los destinos litorales y con los viales principales existentes en la actualidad.
- Falta de adecuada estructuración viaria, acentuada por los nuevos desarrollos urbanos en ejecución o aprobados, que proponen sólo soluciones parciales o transitorias.
- Se produce un aislamiento de gran parte de la zona al norte de la CN-340, que se relaciona a través de escasos puntos con el resto de la trama.
- Se produce un efecto barrera con los conjuntos urbanos de las ciudades históricas de Almuñécar y La Herradura, que obligan a circulaciones perimetrales.
- Escasa permeabilidad de la actual C.N-340 en su paso por el municipio,.

3. Las principales vías de enlace por carretera de la ciudad son la autovía A-7 y la CN-340. Ambos viarios se desarrollan al norte de los principales núcleos poblacionales de Almuñécar y La Herradura. El otro viario territorial lo conforma la carretera autonómica A-4050 de La Cabra.

La Carretera N-340, con sus travesías urbanas, y la Carretera autonómica de la Cabra son actualmente las vías que canalizan los principales flujos de desplazamiento en vehículo privado y público entre las distintas zonas del municipio.



Los puntos de mayor intensidad media de tráfico interurbano coinciden con la A-7 y la CN-340.

4. El PMUSA analiza igualmente las calles con mayor intensidad urbana de Almuñécar y La Herradura. Las calles con mayor tráfico interior urbano, con una IMD (intensidad máxima diaria), superior a 9.000 vehículos son las siguientes:

- La Herradura: Paseo Andrés Segovia y tramo Avda. Prieto Moreno-Acera del Pilar.
- Almuñécar: Avda. de la Costa del Sol-tramos calle Guadix- Avda. Europa y Avda. Europa-Avda. de Cala-; Carrera de La Concepción -tramos Avda. Cala-carretera y carretera A-4050-Avda. Fenicia-; Avda. Juan Carlos I -tramos Avda. Fenicia-calle Montevideo y calle Montevideo-Paseo Puerta del Mar-; Paseo de San Cristóbal- tramo calle Guadix-Avda. Mar de Plata-; calle Guadix-tramo Paseo de las Flores-calle Torres Quevedo-; y Avda. del Mediterráneo-tramo Paseo de San Cristóbal-Avda. Amelia Sánchez Alcázar-.

Los horarios con mayores flujos de tráfico rodado –horas punta- son los comprendidos entre 8.00 h y 9.00 h de la mañana –coincidentes con la entrada en los trabajos y acceso a colegios-, y entre 14.00 h y 14,30 h –salida de la jornada laboral matutina y de centros docentes-.

5. El PMUSA recomienda considerar una red que puede definirse como Principal y otra como Secundaria.

La Red Principal, estaría formada por las vías de primer y segundo orden. La mejora de la mismas podría plantearse a través de actuaciones, tales como:

- Mejora de conectividad entre la zona histórica del núcleo de Almuñécar y la zona de San Cristóbal, donde desde el nuevo PGOU se propone.
- Tratamiento de la travesía de la CN-340 con características próxima a las de vía urbana, con estudio del rebajado de su cota entre el paso de Río Seco y el nudo de enlace con la Avda. del Mediterráneo, al objeto de favorecer la permeabilidad norte-sur.

- Mejora de la accesibilidad al núcleo de La Herradura planteando un nuevo acceso en la travesía urbana de la CN-340 a la altura del Barranco de Las Tejas.

La mejora de la Red Secundaria podría acometerse mediante actuaciones tales como:

- Creación de nuevas vías en paralelo al Paseo de Andrés Segovia en La Herradura al objeto de facilitar la paulatina potenciación de la peatonalización del Paseo de La Herradura.
- Estudio de la peatonalización progresiva del circuito Paseo del Altillo-Paseo Prieto Moreno para su potenciación como zona comercial y de ocio vinculada al Conjunto Histórico de Almuñécar.
- Además de los grupos citados habría una tercera red compuesta por las vías especializadas que conforman los circuitos peatonales de los cascos antiguos de Almuñécar y La Herradura.
- Junto a esta especialización, un futuro Plan de Tráfico deberá promover medidas para las mejoras puntuales en los puntos de acceso a los núcleos y en las vías de segundo y tercer orden que ayuden a una mayor permeabilidad y funcionalidad de las redes, tales como mejoras en la semaforización, estudio de la direccionalidad de las vías existentes y previstas para la mejora de tráfico, consideración de nuevos modos de enlaces para determinados nodos, etc.

RE.1.3.6.3. El transporte público.

1. El modelo de ciudad dispersa y de baja densidad refuerza la dependencia de los vehículos motorizados y actualmente hace parecer imposible prescindir de ellos. Las características de demanda urbana están en gran medida condicionadas por la disposición de las actividades urbanas en el espacio y por el diseño de la ciudad y cada uno de sus elementos. En consecuencia, interviniendo sobre esta disposición y so-



bre su plasmación física en el ambiente construido, puede influirse sobre la demanda de movilidad.

2. La Red Interprovincial de transporte público se organiza en torno al edificio municipal de Estación de Autobuses de Almuñécar, ubicado junto acceso a la ciudad de Almuñécar desde la travesía de la CN-340 en las inmediaciones del sector P-4 del PGOU-87 de Almuñécar.

3. La Red Interurbana cuenta en la actualidad con las siguientes líneas:

- Línea 1: CIRCULAR
- Línea 2: ALMUÑÉCAR-MARINA DEL ESTE- LA HERRADURA.
- Línea 3 y 4: VELILLA – TARAMAY
- Línea 5: TORRECUEVAS

Todas las líneas dan servicio todos los días, aunque la línea 4 está prevista sólo para atender al incremento poblacional durante los meses de verano.

Estas líneas comunican las distintas zonas con el Centro de Almuñécar, y a éste con los distintos asentamientos diseminados existentes caracterizados por la muy baja densidad de viajeros., lo que dificulta su viabilidad económica y funcional.

Los horarios están organizados en dos períodos dependiendo de la estación, (horario de verano y horario de invierno) justificado por el incremento de población que se produce en la ciudad por la llegada de veraneantes y visitantes durante el período estival. La utilización de los autobuses en invierno (el horario de invierno abarca desde el 16 de septiembre al 30 de junio) es muy baja, realizándose más del 50% de los trayectos con menos de 5 pasajeros. La movilidad general que afecta también de manera similar al transporte público se multiplica aproximadamente por 5 en el período estival con relación al resto del año (el horario de verano es desde el 1 de julio al 15 de septiembre).

Esta cifra resulta acorde con las estimaciones de población flotante. No obstante este factor multiplicador no se da por

igual en todas las líneas de transporte público, concentrándose los aumentos en la línea 2 en primer lugar y en la 1 en segundo lugar.

El número de viajeros que emplean esta red de transporte público interurbano ha experimentado un incremento del 23,58% en el periodo comprendido entre los años 2008 y 2014. El 41,2 % de los usuarios del transporte público urbano tiene 65 años o más, y el 70,5 supera los 54. El 88% de los usuarios del transporte público no posee permiso de conducir ni coche.

4. Parece necesario llevar a cabo una serie de acciones encaminadas al fomento y potenciación de los transportes públicos. Se apuntan las siguientes:

- Promover políticas integradas, desarrollando infraestructuras y servicios de transportes vinculados con la protección al medio ambiente, un entorno saludable, los aspectos sociales de la accesibilidad y la movilidad desde la planificación urbanística y su ejecución. Se deben establecer metas realistas para afrontar los retos a largo plazo de la movilidad urbana y fomentar la cooperación con los operadores de transporte.
- Responder a las necesidades de los ciudadano: el transporte urbano sostenible requiere que sea de calidad y asequible. Además otros factores permiten que el transporte público sea atractivo, tales como la fiabilidad, información, seguridad y facilidad de acceso.
- Hacer más ecológico el transporte urbano, mediante la utilización de vehículos no contaminantes y combustibles alternativos para promover entornos saludables.

RE.1.3.6.3. El vehículo privado.

1. El automóvil constituye el modo motorizado hegemónico en la ciudad. La mayor parte del espacio público de nuestras calles y plazas está dedicado a la circulación y aparcamientos de automóviles.



2. Las causas de los problemas derivados del empleo del vehículo privado como medio de transporte en relación con la movilidad pueden sintetizarse en tres parámetros:

- Bajo índice de ocupación (aproximadamente 1,3 pasajeros de media en áreas urbanas, un 25-35% de la capacidad en los vehículos usuales de 5 plazas).
- Bajo grado de utilización (una hora diaria, un 4% de su vida útil);
- Un elevado consumo de energía por unidad transportada.

Las políticas de restricción y limitación de la circulación no pretenden eliminar el uso del automóvil, sino hacerlo compatible con el peatón y adecuarlo a un medio urbano al que se quiere dotar de una mayor calidad ambiental.

El índice de motorización alcanza los 400,8 turismos por 1.000 habitantes.

4. Los principales problemas que presenta la circulación viaria están vinculados al empleo del vehículo privado:

- La congestión de las vías canalizadoras del tráfico de penetración (CN-340), especialmente en los puntos de intersección materializada en cruces regularizados por semáforos, circunstancia que se ve agravada durante el verano.
- Congestión de vías distribuidoras internas y situaciones de congestión coincidiendo con los horarios de entrada y salida en las vías que dan acceso a los distintos centros educativos durante los períodos lectivos.
- El aparcamiento es otro de los problemas a que se enfrentan los usuarios de este modo de transporte en el municipio, sobre todo durante la temporada de verano, situación que conlleva a la generación de situaciones de ilegalidad en el estacionamiento (coches aparcados en pasos de peatones, en zonas con prohibición de aparcar señalizadas, etc.).

- Emisión de gases contaminantes a la atmósfera y aumento del nivel de ruido, siendo necesario dotar de recursos técnicos al municipio para el estudio y control de ambos problemas

RE.I.3.6.4. La red de aparcamientos.

1. La sobreutilización del vehículo propio para los desplazamientos urbanos conlleva el problema de la previsión de espacio de aparcamiento y su gestión.

Los aparcamientos de la ciudad pueden ser regulados o no regulados. Los primeros son creados al efecto para tal uso ya sean en superficie o en edificaciones. Los segundos, los no regulados, se corresponden con los que se sitúan en superficie en la vía pública de modo libre.

2. Entre los aparcamientos regulados, las plazas de rotación en calzada se cifran en 2.158, divididas en tres tipos básicos de zona regulada, en función de la temporada de invierno y estival. Estas zonas son:

- Zona Azul ordinaria: plazas de aparcamiento reguladas durante todo el año en horarios pre-fijados para días laborables, situadas en la zona del perímetro del centro histórico.
- Zona Azul en playas: son plazas de aparcamiento reguladas exclusivamente durante las temporadas de Semana Santa y verano en horarios pre-fijados para todos los días de la semana, y situadas en los paseos marítimos de las grandes playas y sus calles adyacentes.

Las calles afectadas coinciden con las de mayor actividad comercial y más cercanas a los centros de atracción, incluidos los paseos marítimos de las principales playas-.

Para facilitar el aparcamiento a los residentes afectados por las zonas regulada en calzada se aplica una reducción de la tarifa vigente que supone el 50% de la misma.

Las ilegalidades en la zona de rotación regulada se concretan principalmente en el impago de las tarifas y el uso indebido



de las mismas, al estacionar durante un tiempo superior a las 2 horas permitidas.

3. Los aparcamientos subterráneos públicos existentes alcanzan las 1.489 plazas, distribuidos en el edificio del Mercado Municipal (actualmente sin servicio por patologías en el edificio), y los ubicados bajo las vías públicas de la Avenida Juan Carlos I, Paseo del Altillo, Paseo de San Cristóbal y Paseo de Velilla.

Los de los Paseos son aparcamientos mixtos, que contienen plazas públicas de rotación y otras reservadas para residentes.

Se complementan con algunos aparcamientos de uso público privados, sobre todo durante la temporada veraniega, cuando se habilitan zonas de aparcamiento en algunos solares cercanos a las playas.

4. Los aparcamientos sobre vías públicas de carácter libre y gratuito son los más usados por los ciudadanos. El parque de vehículos de la ciudad es de 11.124 vehículos turismo. Existe un déficit de oferta de estacionamiento residencial, así que la mayor parte de los estacionamientos se realizan en superficie, en plazas no reguladas en la calzada. La zona centro de Almuñécar es la única que dispone de menor número de plazas en calzada no reguladas que reguladas.

Existen dos zonas empleadas como de aparcamiento libre que cabe destacar por la cabida o cantidad de plazas de aparcamiento servidas, estas son:

- El parque Blas Infante se utiliza en realidad como aparcamiento público durante todos los días de la semana, y no como espacio libre de uso público, excepto los viernes durante los cuales se ocupa por el mercadillo y fiestas patronales de Almuñécar que se ocupa con el recinto ferial. Estimándose que existen unas 380 plazas aproximadamente.
- La zona de aparcamientos libres situada enfrente del Estadio Municipal den la Calle Puerto de la Cruz- La estimación de plazas en estos aparcamientos es de 140 aproximadamente.

- Existe también una zona, urbanísticamente destinada a uso de espacio libre, que en la actualidad se utiliza para el aparcamiento de vehículos pesados situado al norte del Estadio Municipal de Deportes.

Las ilegalidades e infracciones en esta materia se producen por invasión de espacios peatonales, estacionamientos sobre acera, esquinas, ocupando vados, doble fila, ocupación de carga/descarga, etc.

5. La ciudad sufre un déficit general de oferta de aparcamiento, provocado por el aumento del índice de motorización

Parece conveniente apostar por un nuevo sistema de movilidad en el que se disponga de una serie de aparcamientos regulados en las zonas más densamente pobladas de la ciudad y centros de atracción ubicados en un entorno urbano que disuadan a los habitantes del municipio y visitantes del uso del vehículo privado y fomenten el uso de modos de transporte más sostenibles.

RE.1.3.6.5. El transporte de mercancías..

1. El transporte de mercancías tiene incidencia en el sistema de movilidad general de la ciudad, la circulación de peatones, bicicletas, tráfico motorizado, y aparcamientos, y su mal funcionamiento puede causar importantes perjuicios, tanto económicos asociados a los costes de distribución, como sobre el resto de la movilidad. El aumento de la motorización de la ciudad, unido al desarrollo económico y el aumento de la actividad comercial, hacen que aumente la incidencia de estas operaciones sobre el sistema.

2. Los ejes principales de distribución del tráfico de vehículos pesados son por un lado el tramo de autovía del Mediterráneo A-7 que conecta la ciudad con la provincia vecina de Málaga y la Carretera Nacional 340 que es la principal vía de penetración y acceso a las zonas urbanas del término municipal.

3. El sistema comercial de Almuñécar está claramente posicionado en torno al sector servicios, que tiene un papel preponderante en la economía de la ciudad, por encima de las



actividades industriales tradicionales. A nivel urbano destacan los comercios minoristas, concentrados en el Centro de Almuñécar (Centro Comercial Abierto sobre todo), seguido por la concentración de comercio al norte del P-4.

4. El reparto de mercancías se caracteriza por tener unas fuertes limitaciones de espacio y tiempo. En general los horarios para realizar las acciones coinciden con los horarios de apertura de los establecimientos.

Las plazas de carga y descarga se concentran principalmente atendiendo a la demanda comercial de las vías en calles del centro comercial abierto, mercado de abastos y zona de alta concentración de comercios de hostelería en zonas cercanas a las playas. Las plazas existentes suelen estar correctamente señalizadas, y aparecen de forma claramente legible los horarios autorizados para las operaciones en cada una de ellas.

5. Los problemas detectados en materia de operaciones de carga y descarga se refieren más a la ocupación ilegal de las plazas reservadas y falta de indisciplina por transportistas y conductores de vehículos turismos, que a la existencia de oferta suficiente y adecuada de plazas reservadas.

RE.I.3.6.6. La movilidad peatonal. Y el transporte no motorizado.

1. Otorgar prioridad a los ciudadanos que se desplazan a pie o en sistemas de transporte no motorizado aporta importantes beneficios a la convivencia y la tranquilidad del espacio público, así como a la calidad ambiental urbana:

- Mejora el bienestar de los ciudadanos en general al reducirse el ruido y la contaminación, y se reducen los riesgos de accidente viario.
- En segundo lugar, los propietarios de comercios de la zona también ven mejorada su calidad de vida y en la mayoría de los casos ven incrementado su volumen de negocio. La implantación de zonas peatonales comporta un cambio en la tipología de comercio, con una transformación de la estructura del sector terciario que tiende a atraer negocios de equipamiento personal (ropa, zapa-

tos, joyería, etc.) en plantas bajas y oficinas de servicios y profesionales liberales en primeras plantas.

2. En Almuñécar podemos distinguir claramente dos núcleos urbanos históricos, los de Almuñécar y La Herradura, en los que la mayoría de los desplazamientos se realizan a pie.

Entre los problemas y oportunidades detectables en relación con la movilidad peatonal de Almuñécar se pueden señalar:

- Las distancias: debido a las características propias de la ciudad de Almuñécar y sus crecimientos urbanos, extensivos y dispersos, con numerosas urbanizaciones en la periferia y alejadas de los núcleos históricos, lo que aumenta en exceso los posibles recorridos.
- La complicada topografía, con un número importante de urbanizaciones y viviendas se encuentran situadas en zonas a las que se accede por viales con importantes pendientes.
- Las barreras a la movilidad, con viales o intersecciones que por su alta intensidad de tráfico resultan difíciles de superar o crean inseguridad para el peatón, caso de la travesía de la Carretera Nacional 340, actuando como elemento disuasorio de los desplazamientos a pie.

La permeabilidad de dicha barrera es, por tanto, una oportunidad a explotar en cualquier estrategia de mejora de este tipo de desplazamientos.

- Los obstáculos a la movilidad, como el aparcamiento ilegal de vehículos sobre aceras, zonas de cargas y descargas, junto al mobiliario urbano, farolas, arbolado que por su ubicación en la acera obstaculizan el paso de las personas, así como la existencia de aceras estrechas e incluso la inexistencia de las mismas y la falta de rebajes en los bordillos.
- La excesiva velocidad de los turismos, la falta de señalización o de civismo por parte de los conductores, s generan peligrosidad y disuaden del desplazamiento a pie
- Otra oportunidad es la de la ubicación de equipamientos no excesivamente concentrados o centralizados, favore-



cerá que los habitantes de cada barrio puedan acudir a los equipamientos sin necesidad de utilizar el vehículo motorizado por ello este grupo de ciudadanos.

3. Almuñécar cuenta con escasas infraestructuras que faciliten el uso de la bicicleta. Esta situación disuade a potenciales usuarios de utilizar este medio de transporte. Existen en la actualidad dos tramos de carriles-bici sin conexión entre ellos y que por lo tanto no pueden formar una red o un sistema medianamente definido. Con una longitud aproximada de ambos carriles es de 3,00 Km, se sitúan en el Paseo de Velilla y Paseo de San Cristóbal, sobre los parking subterráneos construidos.

Entre los problemas y oportunidades detectables en relación con la movilidad peatonal se pueden señalar:

- La topografía del municipio e, en principio, un inconveniente par este modo de transporte, con urbanizaciones y viviendas en zonas a las que se accede a través de vías dotadas de fuerte pendiente.
- La dispersión de las urbanizaciones aumenta las distancias a recorrer desde los centros de atracción de viajes, lo que, lo que comporta un aumento en el uso de los modos de transporte motorizados privados.
- Las zonas urbanas del municipio presentan otra serie de impedimentos para el uso de la bicicleta generalmente derivados de los procesos de urbanización y de un modelo de movilidad que ha dado prioridad a los medios motorizados. Las propias infraestructuras de comunicación no han tenido en cuenta en su diseño las necesidades de los ciclistas.
- Parece necesario ya adecuado elaborar un Plan de la Bicicleta para el desarrollo y trazado de carriles bici, de modo que se completen los existentes permitiendo el acceso y comunicación desde y hacia las distintas zonas que conforman el entramado urbano de Almuñécar, con puntos estratégicos para el intercambio con otros sistemas de movilidad.

RE.I.3.7. ESTUDIOS SOBRE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

RE.I.3.7.1. Ciclo integral del agua.

1. El municipio de Almuñécar se encuentra integrado en la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada, la cual gestiona las competencias en el ámbito del Ciclo Integral del Agua, mediante la correspondiente concesión administrativa a la empresa asociada Aguas y Servicios de la Costa Tropical de Granada AIE, conformada por Aqualia y Acciona Agua.

El sistema de abastecimiento de la Costa Tropical queda dividido en dos zonas, cuyo suministro procede de fuentes diferentes:

- Sistema Béznar-Rules, que engloba a Motril, Almuñécar, Ítrabo y Molvízar.
- Sistema Contraviesa conformado por Albodón, Albuñol, Gualchos-Castell de Ferro, Lújar, Polopos, Rubite y Sorvilán

2. El esquema de abastecimiento del municipio de Almuñécar presenta dos subsistemas bien diferenciados e independientes que se encuentran interconectados a través de dos elementos de regulación: el depósito de El Montañés (3.500 m³ y cota + 121) y el depósito de Cotobro (1.820 m³ y cota +11) y su estación de Bombeo.

3. La fuente principal de abastecimiento de agua potable del municipio de Almuñécar la constituye la captación de agua situada en el azud de Vélez, en el río Río Guadalfeo, que es conducida mediante canal hasta la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) Balsa de Molvízar, situada a la cota +90.

Esta conducción y sus sucesivas derivaciones, junto con una serie de depósitos en El Montañés, Velilla II, Taramay y Cahicillos, conforman el subsistema de abastecimiento de Almuñécar, que complementa sus fuentes de abastecimiento con el manantial de Angosturas y los pozos de Bombeo de la vega del Río Verde.



Unidad Poblacional	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017
Almuñécar	20.497	20.411	19.183	20.065	20.161	20.085	19.846
La Herradura	4.243	4.248	3.757	4.121	4.191	4.234	4.200
Velilla-Taramay	3.014	3.044	2.646	3.009	3.039	3.078	3.089
Total Municipio	27.754	27.703	25.586	27.195	27.391	27.397	27.135

Número de habitantes conforme datos del INE de 2011 a 2017.

Población Permanente:	27.135 habitantes
Población Estacional Equivalente Viviendas Secundarias:	
15.703 viviendas x 2,4 hab./vivienda x 50% ocupación =	18.844 habitantes
Población Estacional Equivalente Alojamientos Turísticos:	
5.100 plazas x 50% ocupación =	2.550 habitantes
Total Población Media Equivalente	48.529 habitantes

Estimación de población media equivalente actual. Elaboración propia.

Población Permanente:	27.135 habitantes
Población Máxima Estacional Viviendas Secundarias:	
15.703 viviendas x 2,4 hab./vivienda x 80% ocupación =	30.150 habitantes
Población Máxima Estacional Alojamientos Turísticos:	
5.100 plazas x 50% ocupación =	4.080 habitantes
Total Población Máxima	61.365 habitantes

Estimación de población máxima estacional actual. Elaboración propia.

El subsistema de abastecimiento de La Herradura se alimenta del agua proveniente de la ETAP de Molvizar a través de la impulsión existente en el depósito de Cotobro, que alimenta al depósito de regulación de La Flor (1.750 m³ y cota +144), y se complementa con los depósitos de Cantarriján, Cármenes del Mar, Las Palomas, Las Maravillas y Atalaya, y se refuerza con los Pozos de Bombeo existentes en la zona de Cantarriján.

El trasvase de agua desde el subsistema de la Herradura hacia el subsistema de Almuñécar se realiza mediante una conducción que discurre desde el depósito La Flor hasta el depósito El Montañés.

RE.I.3.7.2. Población abastecida, consumos y capacidad de abastecimiento.

1. En Almuñécar debe asegurarse el suministro de la población permanente y de la población estacional, cuya suma alcanza su pico máximo en el periodo estival.

2. Conforme a los datos del INE relativos al número de viviendas existentes en el municipio en 2011 (últimos datos disponibles), en el municipio de Almuñécar se alcanzaban las 25.822 viviendas, de las que 10.119 eran principales y 15.703 secundarias, lo que demuestra el peso de la población estacional en el municipio. Junto a las viviendas debe considerarse la ocupación turística en infraestructuras hoteleras. Según datos del año 2.016, el término municipal de Almuñécar dispone de 5.100 plazas de alojamiento turístico.

4. Para la obtención de la población estacional es necesario diferenciar entre la población vinculada a las viviendas secundarias del municipio, y la población asociada a plazas turísticas, y transformar la población estacional en población estacional equivalente.

Teniendo en cuenta una ocupación media del 50%, según la estimación existente en los estudios turísticos del municipio, los datos actuales de población llevarían a considerar una población media equivalente de 48.529 habitantes, que en periodo estacional de verano, con ocupaciones de hasta el 80%, llegaría a las 61.365 habitantes .



5. La Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical, a través de la empresa Aguas y Servicios de la Costa Tropical de Granada, facilita los datos de consumo trimestrales del término municipal de Almuñécar durante los últimos cinco años, donde el consumo se ha mantenido bastante estable con un valor próximo a los cuatro millones de metros cúbicos al año. El consumo del tercer trimestre, el correspondiente a los meses de verano, es el que mayores valores presenta.

Tomando como base la estimación poblacional equivalente realizada con anterioridad para la situación actual, y los correspondientes estándares de consumo se alcanza el valor estimado de consumo máximo actual.

6. El término municipal cuenta con un volumen de almacenamiento de agua de 7.100 m³ en el subsistema de La Herradura, y de 15.082 m³ en el de Almuñécar, con un total de 22.182 m³.

Para posibilitar el mantenimiento en la red en alta o solventar situaciones de avería, la capacidad de los depósitos debe permitir como mínimo atender la demanda en periodo punta de un día y medio. El consumo anual máximo se eleva a 4.093.804 m³, lo que supone un consumo de 11.215,90 m³/día, que afectado por el coeficiente de 1,5, alcanzaría el valor de 16.823,85 m³, por lo que puede señalarse que la capacidad de almacenamiento existente es suficiente para el consumo punta máximo actual.

RE.I.3.7.3. La red de saneamiento.

1. Los nuevos desarrollos urbanísticos de los últimos años, y las obras de mejora de redes existentes han incorporado redes separativas de saneamiento y pluviales al entramado urbano de Almuñécar. A pesar de ello, una buena parte del suelo urbano presenta aún una red de saneamiento unitaria, con mezcla de caudales de lluvia y caudales de aguas residuales.

Las obras de mejora de la red existente deben conducir a la transformación en redes separativas y a la sustitución de las conducciones en mal estado, consiguiéndose así reducir las pérdidas y mejorar el funcionamiento del sistema.

AÑO	TRIMESTRE				TOTAL
	1º	2º	3º	4º	
2013	652.023	783.360	1.375.402	1.154.914	3.965.699
2014	735.474	860.091	1.324.064	1.075.145	3.994.774
2015	657.893	824.262	1.328.092	1.076.462	3.886.709
2016	693.659	799.442	1.316.669	1.178.884	3.988.654
2017	675.160	838.469	1.234.869	1.171.245	3.919.743

Volumen (en m³) de agua potable suministrado al municipio de Almuñécar en el periodo comprendido entre los años 2013 y 2017. Fuente: Aguas y Servicios de la Costa Tropical de Granada.

Consumo Población Permanente Vivienda Principal:	
10.119 viviendas x 2,4 hab./viv. x 0,25 m ³ /hab./día x 365 días =	2.216.061 m ³
Consumo Población Estacional Viviendas Secundarias:	
18.844 habitantes x 0,25 m ³ /hab./día x 365 días =	1.719.515 m ³
Consumo Población Estacional Alojamientos Turísticos:	
2.550 habitantes x 0,17 m ³ /hab./día x 365 días =	158.228 m ³
Total Consumo Anual	4.093.804 m³

Estimación de volumen (en m³) de agua potable de consumo anual. Elaboración propia

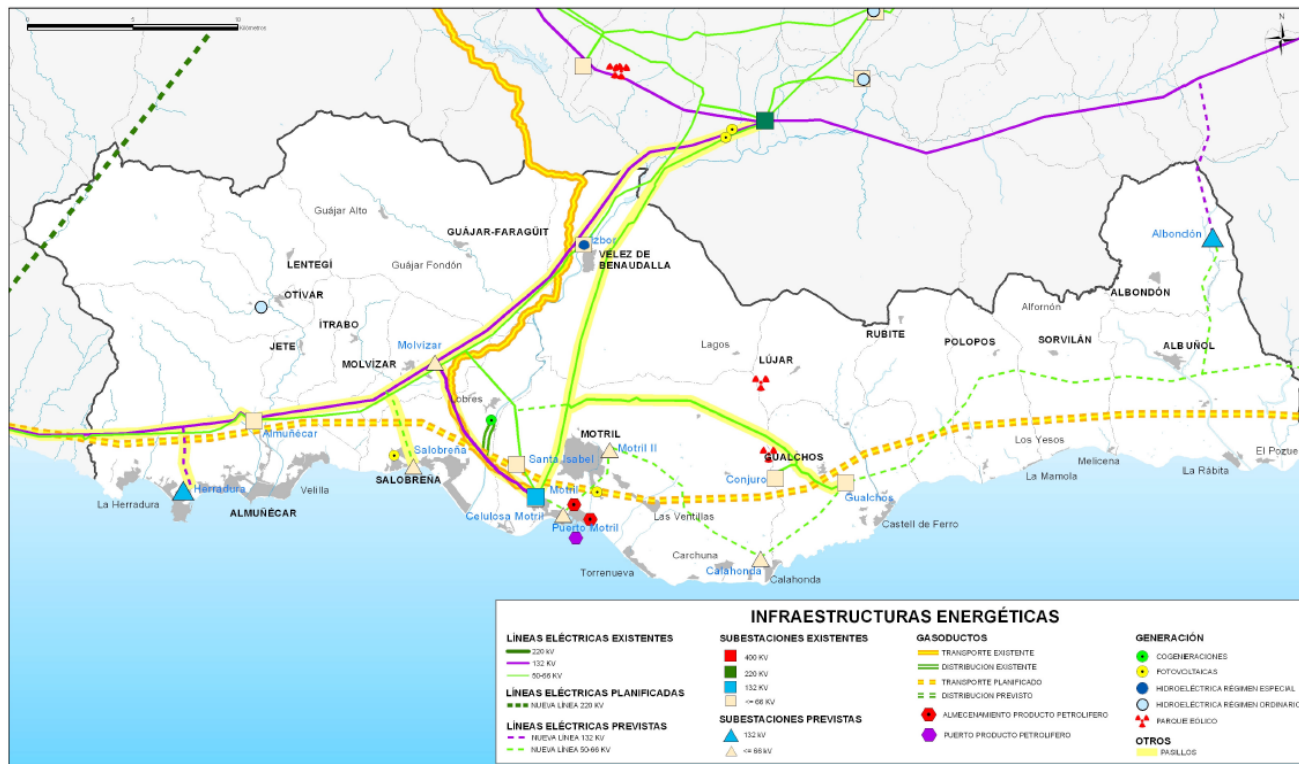


Cód. Validación: 76L5PHR66GZWSGATXEZVGJCR | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 128

2. El municipio de Almuñécar cuenta con dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDAR): la **EDAR Almuñécar**, situada al norte del núcleo urbano de Almuñécar, junto al río Verde, presenta un caudal de diseño de 31.375 m³/día y un caudal de entrada próximo a los 26.900 m³/día; la **EDAR La Herradura**, situada al norte del núcleo urbano de La Herradura, junto al río Jate, presenta un caudal de diseño de 5.200 m³/día y un caudal de entrada próximo a los 2.800 m³/día.

Los caudales que actualmente reciben resultan ser inferiores a los caudales de diseño de cada una de las instalaciones.

Una vez depuradas las aguas residuales, los efluentes son vertidos al mar a través de emisarios submarinos en el caso de la EDAR de Almuñécar, o bien al río Jate en el caso de La Herradura.



Infraestructuras energéticas. POT de la Costa Tropical de Granada. Fuente: Documento del POT de la Costa Tropical de Granada

RE.I.3.7.3. Infraestructura eléctrica y alumbrado público..

1. Actualmente la Costa Tropical de Granada está alimentada en alta tensión por redes de distribución de 66 kV y de 132 kV, que discurren por la zona central y occidental, sin continuidad en el sector oriental del ámbito. El apoyo de esta red en la red de transporte (≥ 220 kV) se realiza en Órgiva y Málaga capital.

El tejido eléctrico de distribución de 132 kV está compuesto por la subestación de Motril y por las líneas Órgiva-Motril y Motril-Nerja.

Con fines de distribución eléctrica existen en el ámbito territorial de la Costa Tropical cuatro subestaciones de 66 kV: Almuñécar, Celulosa Motril, Gualchos y Santa Isabel.

Adicionalmente, Almuñécar refuerza su suministro eléctrico mediante la subestación de Nerja de 66 kV.

La distribución eléctrica al término municipal de Almuñécar, en la actualidad, viene realizándose desde la red distribución de ENDESA mediante 12 líneas aéreas de media tensión (20 KV). Desde dichas instalaciones se alimentan 362 centros de distribución de baja tensión existentes en el término municipal.



2. En el estado actual de la red eléctrica y de la demanda existente, la calidad zonal del municipio se encuentra dentro del umbral considerado como adecuado por la legislación vigente en lo que respecta al NIEPI y al TIEPI.

3. Los datos de consumo eléctrico aportados por la compañía eléctrica ENDESA y recogidos en la publicación del Instituto Nacional de Estadística en el año 2017 reflejaban un valor de 111.743 megavatios/h, desglosados conforme al cuadro que se adjunta facilitado por la compañía eléctrica suministradora.

3. El alumbrado público del término municipal de Almuñécar cuenta en la actualidad con 92 centros de mando que dan servicio a un número aproximado de 5.600 puntos de luz repartidos a lo largo de todo el territorio.

Las actuaciones en materia de alumbrado público deberán ir encaminada, por un lado, a obtener una mejora de la eficiencia y ahorro energético que conlleve, a su vez, la reducción de la factura de suministro de energía eléctrica, así como disminuir la contaminación lumínica y las emisiones de CO₂.





RE.II. ORDENACIÓN PROPUESTA.

RE.II.1. OPORTUNIDAD DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE, PGOU-87 DE ALMUÑÉCAR.

1. El PGOU de Almuñécar aprobado en 1987 no ha llegado a desarrollar todas las previsiones que contenía dicho documento debido a diferentes causas, entre las que se pueden apuntar:

- El pequeño tamaño y fraccionamiento de la propiedad que dificulta la gestión del planeamiento urbanístico.
- La accidentada orografía del territorio que dificulta la ejecución de algunas de las previsiones urbanísticas contenidas en el PGOU-87 de Almuñécar.
- Las dificultades de conectividad con las redes de infraestructuras viarias y de servicios urbanos ya existentes que encuentran los nuevos desarrollos.
- La falta de iniciativas inversoras estructuradas y capacitadas para superar las dificultades anteriores.

2. Hay que considerar que ha transcurrido un largo periodo de tiempo desde la aprobación del PGOU de Almuñécar del año 1987, lo que ha conllevado la obsolescencia de algunas de sus determinaciones y la ineficacia de algunos de sus mecanismos.

La experiencia tenida con la aplicación durante más de tres décadas del PGOU-87 ha permitido igualmente visualizar algunas de las lagunas de su ordenación y normativas que requieren revisión.

3. También es necesario dar respuesta a nuevas demandas del municipio de cara a su desarrollo social y económico que ya no pueden encontrar cabida en las previsiones del PGOU-87.

4. La aplicación en determinados momentos de criterios interpretativos de las normas emanadas del PGOU-87 que devinieron en sentencias anulatorias de figuras o instrumentos de desarrollo y/o de licencias de edificación otorgadas por la administración municipal, ha dado lugar a situaciones indeseables. Aparte de las consecuencias concretas derivadas de los fallos judiciales firmes para el patrimonio de la administración municipal, dichas situaciones han conllevado un clima de inseguridad jurídica de terceros que un nuevo planeamiento municipal debe procurar eliminar mediante la redacción de un nuevo marco normativo.

RE.II.2. ADECUACIÓN DEL NUEVO PGOU A LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

1. El nuevo PGOU de Almuñécar, Revisión del PGOU-87 de Almuñécar, atiende a la legislación urbanística y planeamientos supramunicipales vigentes en el momento de su formulación:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana**, publicado en el BOE de 31 de octubre de 2015.
- **Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA)**, publicada en el BOJA de 22 de enero de 1994, y el BOE de 9 de febrero de 1994.
- **Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía**, publicada en el BOJA de 31 de diciembre de 2002.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el **Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA)**, publicado en el BOJA de 29 de diciembre de 2006.



- Decreto 369/2011, por el que se aprueba el **Plan de Ordenación Territorial (POT) de la Costa Tropical de Granada**, publicado en el BOJA de 1 de febrero de 2012.

2. Se atienden también las afecciones correspondientes a las siguientes legislaciones de carácter sectorial que inciden sobre el documento:

- **Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes**, publicada en el BOE de 22 de noviembre de 2003.
- **Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental**, publicada en el BOJA de 20 de julio de 2007 y BOE de 9 de agosto de 2007.
- **Proyecto aprobado por O.M. 28/05/1968**, publicado en el BOE de 25 de junio de 1968), **con descripción de las vías pecuarias del término municipal de Almuñécar**.
- **Decreto 155/1998, de 21 de julio**, por el que se aprueba el **Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, publicado en el BOJA de 4 de agosto de 1998.
- **Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas**, , publicada en el BOE de 29 de julio de 1988.
- **Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y modificación de la Ley 22/1988, de Costas**, publicada en el BOE de 30 de mayo de 2013.
- **Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre**, por el que se aprueba el **Reglamento General de Costas**, publicado en el BOE de 11 de octubre de 2014.
- **Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio**, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley de Aguas**, publicado en el BOE de 24 de julio de 2001.
- **Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía**, publicada en el BOJA de 9 de agosto de 2010.
- **Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado**, publicada en el BOE de 30 de septiembre de 2015.
- **Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre**, por el que se aprueba el **Reglamento General de Carreteras**, publicado en el BOE de 23 de septiembre de 1994.
- **Ley 8/001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía**, publicada en el BOJA de 26 de julio de 2001.
- Decreto 6/2015, de 20 de enero, por el que se declara la **Zona de Especial Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 Acantilados de Maro-Cerro Gordo (ES6770002)**, se amplía el ámbito territorial del **Paraje Natural Acantilado de Marco-Cerro Gordo y se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del citado Paraje Natural**, publicado en el BOJA de 17 de marzo de 2015.
- **Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español**, publicada en el BOE de 29 de junio de 1985.
- **Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía**, publicada en el BOJA de 19 de diciembre de 2007 y BOE de 13 de febrero de 2008.
- **Decreto 168/2003, de 17 de junio**, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, publicado en el BOJA de 15 de julio de 2003.

RE.II.3. MODELO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

RE.II.3.1. CONSIDERACIONES Y OBJETIVOS GENERALES Y ANTECEDENTES.

1. El nuevo PGOU de Almuñécar debe estimar las siguientes premisas de partida: en primer lugar , el grado de desarrollo real de las previsiones que el documento que se revisa, PGOU-87 de Almuñécar ha tenido; en segundo lugar, la situación originada por la crisis inmobiliaria desatada al final de la primera década del siglo XXI, y las enseñanzas que pueden extraerse de apuestas desarrollistas sin base real; y por último, las limitaciones que la legislación urbanística vigente



en el momento de su formulación imponen al modelo a diseñar.

2. No obstante, la Revisión del PGOU-87 de Almuñécar que supondrá el nuevo PGOU de Almuñécar debe constituir una ocasión para plantear alternativas a determinadas cuestiones pendientes y aprovechar las oportunidades existentes para mejorar la funcionalidad urbana y aumentar y equilibrar el equipamiento de la ciudad.

3. Además, y como ya se ha indicado, el nuevo PGOU de Almuñécar debe propiciar un marco urbanístico que garantice la seguridad jurídica de los ciudadanos, tanto de inversores como de usuarios.

4. En la redacción del nuevo PGOU de Almuñécar deberán considerarse los antecedentes habidos en la evolución urbana de la ciudad -ver RE.I.2. “La evolución urbanística del municipio” de este mismo documento-, así como los sucesivos intentos de Revisión del PGOU-87 de Almuñécar habidos desde inicios del presente siglo XXI.

La realidad dual del municipio, con unos núcleos urbanos históricos como los de Almuñécar, La Herradura y San Sebastián, y unas extensiones periféricas

5. Los objetivos a alcanzar deben, por tanto ser:

- Adecuar la ordenación propuesta a los marcos normativos urbanísticos de aplicación, considerando las afectaciones sectoriales correspondientes, y valorando la necesidad real de nuevas áreas a incluir en el proceso de urbanización.
- Integrar los nuevos desarrollos con las preexistencias, optando por una ordenación que favorezca el crecimiento compacto de la ciudad.
- Dimensionar las nuevas necesidades de vivienda a las demandas reales previsibles.
- Mejorar la funcionalidad y la calidad urbana, previendo el “cosido” de los núcleos ya consolidados y/o semiconsolidados, la mejora de la vialidad y una mayor dotación de espacios libres y equipamientos públicos.

- Favorecer la diversidad de usos, entendiendo la complejidad del organismo urbano, evitando el “monocultivo” residencial, y atendiendo a las potencialidades del municipio.
- Fomentar la protección y cuidado del litoral, así como de los bienes y ámbitos naturales y patrimoniales del municipio.
- Considerar los condicionantes derivados de los riesgos naturales que deban contemplarse en los procesos urbanísticos.
- Dotar al municipio de un marco normativo equilibrado y riguroso que garantice la seguridad jurídica de las actuaciones y el buen control administrativo de las mismas.
- Favorecer la mejora de la calidad de las infraestructuras urbanas en las áreas ya existentes, adecuándolas a las necesidades actuales, y prever las acciones necesarias que garanticen los crecimientos que se propongan
- Fomentar una ciudad más equilibrada y sostenible medioambientalmente, mediante el apoyo a las nuevas fuentes de energía y a las actuaciones, tanto en los nuevos crecimientos como en las operaciones de reforma, dirigidas a la consecución de una ciudad inteligente (“*smart city*”).

RE.II.3.2. ADECUACIÓN A PLANEAMIENTOS SUPRAMUNICIPALES Y SECTORIALES.

1. El modelo territorial que propone el nuevo PGOU de Almuñécar cumple con las determinaciones Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA), al fomentar la compacidad de la ciudad, la mejora de la articulación territorial y cumplir con las limitaciones de incremento de superficie y población establecidas en dicho POTA-superficie menor del 40% de la del suelo desarrollado para nuevos suelos con usos lucrativos no industriales, y con una capacidad de viviendas para alojar un aumento de población inferior al 30% del censo de habitantes del municipio-



2. El modelo atiende también al Plan de Ordenación del Territorio (POT) de la Costa Tropical de Granada, recogiendo las delimitaciones de las zonas de protección ambiental e integral señaladas por el mismo, asumiendo igualmente las determinaciones que para cada una de ellas se señalan en el documento de planificación territorial, y justificando adecuadamente, conforme a lo previsto y permitido en el propio POT de la Costa Tropical de Granada, las modificaciones propuestas en los límites de ciertos ámbitos de protección territorial

3. Se atienden los condicionantes y limitaciones de afección por causa del resto de legislaciones sectoriales –Ley de Costas, Ley de Aguas, Ley de Carreteras el Estado, Ley de Carreteras de Andalucía, Ley de Montes, PORN del Paraje Natural de los Acantilados Maro-Cerro Gordo, Ley de Protección del Patrimonio Histórico Andaluz-, recogiendo las delimitaciones de los dominios públicos y las zonas de servidumbres y de protección establecidas en cada una de ellas, así como las regulaciones y determinaciones que le son de afección. Se atienden, en el ámbito de competencias de este documento, las consideraciones de informes previos a la aprobación de este PGOU en relación con determinadas afecciones sectoriales.

RE.II.3.3. CONSIDERACIÓN DE LAS CAUTELAS DE RIESGOS NATURALES.

1. El nuevo PGOU de Almuñécar considera como estudios de referencia los siguientes estudios:

- En relación con los **riesgos geológico-geotécnicos**:
 - **“Clasificación del terreno de la franja litoral de Almuñécar para la redacción del PGOU del municipio: estudio y representación cartográfica”**, redactado para el Ayuntamiento de Almuñécar por GEOLEN Ingeniería en 2015 (este documento se reconoce con la sigla CTFL en las Fichas Urbanísticas del presente PGOU de Almuñécar).

- **“Estudio y cartografía de los peligros geológico-geotécnicos en el término municipal de Almuñécar (Granada)”**, realizado para el Ayuntamiento de Almuñécar por GEOLEN Ingeniería en 2015 (este documento se reconoce con las siglas ECPGG en las Fichas Urbanísticas del presente PGOU de Almuñécar).

• En relación con los **riesgos hidrológicos**:

- **“Estudio de soluciones para la defensa contra inundaciones de zonas urbanas consolidadas en el término municipal de Almuñécar (Granada)”**, realizado para la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Hidráulico de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía por la consultora SENER en julio de 2015 (este documento se reconoce con las siglas ESDCIZUC en las Fichas Urbanísticas de, l presente PGOU de Almuñécar).

Los desarrollos urbanísticos a los que este PGOU impone cautelas de índole geotécnica y/o hidráulica deberán realizar análisis específicos exhaustivos de los riesgos detectados para sus ámbitos en los estudios antes citados previamente a la aprobación de sus instrumentos de planeamiento, urbanización y/o edificación, conforme se recoge en sus correspondientes Fichas Urbanísticas. Las medidas definitivas a adoptar, una vez efectuados los estudios específicos exigidos para su desarrollo señalados en las Fichas Urbanísticas, deberán contar con técnico responsable habilitado y competente que las suscriba y asuma la responsabilidad de la efectividad de las mismas.

RE.II.3.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EN EL NUEVO PGOU.

1. El presente PGOU de Almuñécar asume entre sus determinaciones:

- El vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Almuñécar declarado BIC, incorporando las determinaciones del mismo al presente



documento de PGOU para su aplicación en su correspondiente ámbito.

- La adopción de cautelas para los elementos de interés patrimonial desde la normativa del PGOU y su Catálogo Urbanístico, estableciendo sus niveles de protección y graduando el tipo de intervenciones a permitir en los mismos.
- La adopción de cautelas preventivas en los nuevos suelos urbanizables sectorizados y suelos urbanos no consolidados-recogidas, en su caso, en las correspondientes Fichas Urbanísticas del PGOU de los ámbitos afectados-, considerando las previsiones conocidas sobre dichos ámbitos y comunicadas por la administración competente-Consejería de Cultura- a requerimiento previo del Ayuntamiento (se recabó informe en este sentido en el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del PGOU previamente a la elaboración del Documento de Alcance, que fue evacuado por la Consejería de Cultura y trasladado al Ayuntamiento), conforme a lo dispuesto en el artículo 29.3 de la vigente LPHA. Se determina la realización de análisis arqueológicos previamente a cualquier aprobación inicial de figuras de planeamiento de desarrollo y/o autorización de obras de urbanización en los ámbitos donde haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos.

RE.II.4. EL MODELO DEL NUEVO PGOU: CRITERIOS SOBRE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1. El nuevo PGOU de Almuñécar determina la clasificación de la totalidad del suelo del término municipal con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, conforme lo señalado por la legislación urbanística vigente.

2. La propuesta de clasificación del suelo del nuevo PGOU de Almuñécar considera de un lado, la situación heredada del desarrollo hasta la fecha habido del PGOU-87 de Almu-

ñécar, y de otro, las nuevas previsiones en relación con la clasificación surgidas y planteadas desde el propio proceso de Revisión del PGOU-87 de Almuñécar.

No habiéndose completado el desarrollo de todos los suelos urbanizables previstos en el PGOU-87 de Almuñécar ni de algunas de las denominadas unidades de ejecución en suelo urbano del mismo, se requiere, además de reconsiderar los ámbitos no desarrollados para facilitar su viabilidad, prever nuevas áreas que permitan obtener nuevas dotaciones públicas necesarias para la mejora de la calidad de vida de la ciudadanía.

3. En relación con los terrenos clasificados como **suelo urbano**, se adoptan los siguientes criterios:

- Reconocimiento del suelo urbano consolidado del municipio que reúne los condicionantes fijados para el mismo conforme al articulado de la vigente LOUA-coincide básicamente con el suelo urbano consolidado ya reconocido en el PGOU-87 y no necesitado de reforma, y aquellos suelos que se han incorporado a dicha categoría por desarrollo de las unidades de actuación en suelo urbano o de sectores de suelo urbanizable sectorizado a través de la aprobación de sus figuras de planeamiento y gestión y de la efectiva ejecución de su urbanización. Se prevén actuaciones de mejora urbana para zonas con infraestructuras precarias u obsoletas.
- Delimitación y nueva ordenación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado correspondientes a las unidades de actuación no desarrolladas del PGOU-87 de Almuñécar, así como para los vacíos urbanos o áreas semiconsolidadas del suelo urbano que requieran una nueva ordenación y/o la obtención de nuevas dotaciones públicas.
- Delimitación de áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado destinadas a la implantación de nuevos usos e/o intensidades conformes al modelo de ciudad que se persigue.
- Delimitación de sectores de suelo urbano no consolidado correspondiente a zonas de suelo urbano parcialmente ocupadas con una extensión en superficie que aconseja



su incorporación previendo la formulación de Plan Parcial para su desarrollo, adecuada gestión y ejecución de su urbanización.

4. Para los terrenos clasificados como **suelo urbanizable** se realizan las siguientes consideraciones:

- Se reconocen los límites de los sectores de **suelo urbanizable ordenado en transición** que además de contar con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, también tienen instrumento de gestión aprobado definitivamente e inscrito registralmente, manteniéndose sus determinaciones. Es el caso de los ámbitos de suelo urbanizable denominados en el PGOU-87 de Almuñécar como P-7, P-9 y el del Peñón del Lobo 1 derivado del desarrollo de su correspondiente PAU. Quedan pendientes de la ejecución de sus obras de urbanización.
- Se propone una reconsideración adaptando su ordenación-y en ciertos casos, sus límites-, sobre los ámbitos de los sectores de **suelo urbanizable ordenado** provenientes del propio PGOU-87 vigente que han alcanzado la aprobación definitiva de sus planeamientos de desarrollo y no llegaron a concluir la correspondiente gestión de dichos ámbitos (es el caso de los ámbitos denominados P-2, P-3, P-5, P-8 y Peñón del Lobo 2).
- Se establecen propuestas de ordenación para aquellos ámbitos considerados como **suelo urbanizable sectorizado**, entre los que cabe distinguir:
 - Los sectores propuestos por el PGOU-87 que no alcanzaron aprobación definitiva de sus planeamientos de desarrollo. Es el caso, en La Herradura, del denominado P-6, para el que se propone nueva delimitación; del ámbito del Plan Parcial Los Corrales en desarrollo del correspondiente Plan de Sectorización; del ámbito del Plan Parcial del suelo urbanizable sectorizado resultado de la modificación puntual MP-98 junto al Río Jate; y en Almuñécar, de los sectores P-14, para el que se reconsidera igualmente su ámbito, y P-15, ambos en desarrollo del PAU de Citalsol.

- Se consideran también como suelo urbanizable sectorizado aquellos otros suelos que, conforme al modelo buscado de ciudad compacta, contribuyen a completar la trama urbanizada y son aptos para albergar crecimientos racionales en el contacto con suelos ya existentes, permitiendo a su vez mejorar la dotación de espacios libres y equipamientos de uso público. Es el caso del suelo urbanizable sectorizado de Las Tejas de La Herradura; del ámbito sectorizado al norte de Cotobro; de los ámbitos considerados en La Sandovala, y al sur y norte de la CN-340; del ámbito de unión entre los suelos urbanos de Rancho Río Verde y El Montañés; del ámbito considerado al este de Lo Colorao; y del ámbito de Cabria uniendo los suelos urbanos de Curumbico y La Galera.

- En el caso de los **suelos clasificados como urbanizables no sectorizados** se mantienen, de un lado, los terrenos ya así considerados por el vigente PGOU-87 que aún no cuentan con Plan de Sectorización aprobado definitivamente, que se encuadran en un primer grupo cuya incorporación al proceso urbanizador requeriría, con la innovación exigida del PGOU, el desarrollo y ejecución efectiva de los suelos urbanizables sectorizados que permitiesen el cumplimiento de los límites de crecimiento fijados en el POTA; de otra parte, en un segundo grupo, se enmarcan otra serie de ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado que permiten la fijación de las zonas por donde el término crecería a medio y largo plazo, sobre suelos que no cuentan con regulaciones ni valores de protección a considerar.

5. En el caso del **suelo clasificado como no urbanizable** en el presente documento de PGOU de Almuñécar se ha considerado:

- Atendiendo al POT de la Costa Tropical de Granada, los límites de los suelos no urbanizables de especial protección para alguno de los ámbitos que en el PGOU-87 de Almuñécar se consideraron como suelos urbanizable no sectorizados (caso del Barranco de Enmedio).
- Se procede a la clasificación como suelos no urbanizables de aquellos terrenos, que aun considerados en el PGOU-



87 de Almuñécar como suelos urbanizables, y no habiendo alcanzado desarrollo definitivo a la fecha de aprobación del presente documento de PGOU de Almuñécar, el modelo propuesto por el presente documento de PGOU considera más adecuado excluir del desarrollo urbanístico pues contravienen la ciudad compacta buscada. Se persigue proteger sus valores naturales y preservar al Paraje Natural declarado colindante (es el caso del denominado como P-11 en el PGOU-87 de Almuñécar, ámbito alejado e inconexo con las zonas urbanas y de fuerte impacto medioambiental en el borde norte del ámbito del Paraje Natural de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo del término municipal de Almuñécar).

- El resto de suelos considerados como no urbanizables por el presente documento de PGOU parten de la clasificación y categorización de los mismos en el documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar (2009), considerando además las directrices derivadas del vigente POT de la Costa Tropical de Granada (2011).. En consideración de lo reflejado y recogido en el documento de Avance de SNU aprobado en 2013 se consideran los hábitats rurales diseminados del término municipal.

RE.II.5. EL MODELO DEL NUEVO PGOU: LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

RE.II.5.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONSIDERACIÓN DE LOS DIFERENTES ÁMBITOS DE SUELO NO URBANIZABLE.

1. Los suelos clasificados como no urbanizables del nuevo PGOU de Almuñécar atienden a las siguientes justificaciones:

- Ser ámbitos incluidos en dominios públicos naturales o colindantes con el dominio público natural, estando por ello considerados de especial protección por la aplicación de diferentes legislaciones sectoriales -dominios públicos de costas, de aguas, de carreteras estatales o autonómicas, los correspondientes a las vías pecuarias y

los propios de los montes de interés público incluidos del término municipal-.

- Ser ámbitos ya excluidos por su características y/o valores a proteger de los procesos de urbanización por las determinaciones de un instrumento de ordenación vigente de rango superior a, caso del POT de la Costa Tropical, siendo por ello suelos no urbanizables de especial protección.
- Ser ámbitos donde el modelo del PGOU de Almuñécar, reconoce valores naturales, agrarios, forestales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros, que los hace merecedores de una especial protección de los procesos de urbanización.
- Ser ámbitos de suelos destinados a explotaciones agrarias, agropecuarias o forestales, que deben permanecer excluidos del proceso urbanizador.
- Constituir ejemplos de hábitats diseminados de carácter rural cuyo origen estuvo vinculado con la explotación agropecuaria del medio, siendo necesaria su preservación como memoria de identidad del territorio.

RE.II.5.2. ZONIFICACIÓN POR CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES.

1. El PGOU identifica zonas homogéneas desde el punto de vista territorial y/o geográfico, caracterizando el terreno en función de los usos predominantes en el mismo, sin olvidar las implantaciones que históricamente se han producido en las diferentes zonas rústicas del término municipal.

Se distinguen:

- Las **zonas de protección de cultivos**: zonas agrarias en torno a los valles de Río Verde, Río Seco y Río Jate; son las vegas tradicionales hoy ocupadas en su gran mayoría por cultivos subtropicales más rentables.





Espacio Natural Protegido del Paraje Natural de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo y zona de la Red Natura 2000 en torno al mismo

- Las **zonas de monte bajo** en las cotas bajas de las laderas que rodean a los anteriores valle, ocupadas desde mediados del siglo XX por cultivos de subtropicales, .
- Las **zonas de monte alto** en las cotas más altas de las anteriores laderas, que tradicionalmente fueron destinadas a cultivos de secano y leñosos, y que en los últimos años ven sus estribaciones a menor cota ocupadas por nuevos cultivos de subtropicales.
- Las grandes **zonas de protección**, tanto en el caso de los espacios naturales protegidos-Cerro Gordo-, como otros ámbitos a proteger por sus valores forestales o propicios a la repoblación forestal, coincidentes con los montes en las estribaciones más altas al norte y noroeste del término municipal y el entorno de Cerro Gordo.

RE.II.5.3. CATEGORÍAS EN SUELO NO URBANIZABLE CONFORME A LA LOUA.

1. Para la categorización de los suelos clasificados como no urbanizables se considera lo señalado por la vigente LOUA.
2. Dentro de los **suelos especialmente protegidos** cabe distinguir, en primer lugar, los **especialmente protegidos por legislación específica**:

- Espacio Natural Protegido (ENP), ámbito del Paraje Natural de los Acantilados de Maro Cerro-Gordo.
- Monte de dominio público (MDP).
- Red Natura 2000.*
- Zona de dominio público de la Ley de Costas.
- Zona de dominio público y servidumbre (ésta última según art.29 del POT) hidráulica de la Ley de Aguas.
- Zona de dominio público de las vías pecuarias, conforme al Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma Andaluza.



Zona sur del Barranco de En medio, propuesto como Parque Litoral en el POT de la Costa Tropical

- Zona de dominio público de las carreteras estatales conforme a la Ley de Carreteras de ámbito estatal.
- Zona de dominio público de las carreteras autonómicas conforme a la Ley de Carreteras de ámbito autonómico.
- **Ámbitos de entornos de BIC y zonas de protección y servidumbre arqueológica conforme Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.**

*NOTA: sólo afecta en el caso del suelo no urbanizable del término a un ámbito ya incluido en el Espacio Natural Protegido del Paraje de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo; el resto de la Red Natura son espacios marítimos.

3. Dentro de los **suelos especialmente protegidos** cabe distinguir, en segundo lugar, los **especialmente protegidos por planificación territorial**, es decir, por las determinaciones al respecto del **Plan de Ordenación Territorial (POT) de la Costa Tropical**, aprobado en 2011.

Además de los ámbitos considerados por el citado POT de la Costa Tropical como **Zonas de Protección Ambiental** o pertenecientes a la **Red de Espacios Libres de la Costa Tropical de Granada** que se encuentran ya protegidos por legislaciones sectoriales específicas, se añaden los terrenos delimitados en dicho documento urbanístico supramunicipal como **Zonas de Protección Territorial**:

- **Parque litoral (PL):** zona sur del ámbito del Barranco de Enmedio.
- **Zonas de Paisajes Sobresalientes (PS):** zona norte del ámbito del Barranco de Enmedio, y a la zona de protección forestal al norte del Espacio Natural Protegido del Paraje Natural de los Acantilados de Maro Cerro-Gordo,.
- **Zonas de Interés Paisajístico (IP):** la primera zona corresponde al entorno de los valles de las desembocaduras de los Ríos Verde y Seco que se continúa hacia el norte por el entorno del curso del primero hasta Gelibra; una segunda en torno al valle de la desembocadura del Río Jate en La Herradura.
- **Zonas de Potencial Paisajístico (PP):** afectan a buena parte de los terrenos occidentales del término, extendiéndose



dose desde el norte del Paisaje Sobresaliente de la norte de Cerro Gordo hasta las estribaciones del Monte de Dominio Público al noroeste del término, en los entornos de curso superior del Río Jate y de los asentamientos tradicionales de El Cerval Bajo, El Cerval Alto, El Rescate y Río Seco Alto.

4. Dentro de los **suelos especialmente protegidos** cabe distinguir, en tercer lugar, los **especialmente protegidos por planificación urbanística**, es decir, por el propio nuevo PGOU de Almuñécar:

- De protección de cultivos: en los valles de los ríos Verde, Seco y Jate.
- De protección forestal-repoblación forestal: ámbitos de Cerro Gordo y zona montuosa al norte del término.

4. El nuevo PGOU distingue los siguientes ámbitos de **suelos no urbanizables no especialmente protegidos**

- **De carácter natural o rural (CRN):** suelos cuyas características territoriales, geográficas y de usos agrarios aconsejan clasificarlos como no urbanizables y no están afectados por un régimen de especial protección, ni por afecciones derivadas de legislaciones específicas, ni por las determinaciones de planificaciones territoriales o urbanísticas. En el caso del término municipal de Almuñécar podemos señalar los siguientes:
 - Suelos no urbanizables de carácter natural o rural en monte bajo: zonas de monte bajo destinadas en la actualidad a cultivos subtropicales que no se encuentran asociadas a ningún ámbito de especial protección.
 - Suelos no urbanizables de carácter natural o rural en monte alto: zonas de monte alto tradicionalmente destinadas a cultivos de secano, no asociadas a ningún ámbito de especial protección.
- **Hábitats rurales diseminados:** ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen caracterís-

ticas propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora propiamente dicha:

- HRD-01. Los Escobales.
- HRD-02. Las Majadas.
- HRD-03. El Rescate
- HRD-04. Los Martínez.
- HRD-05. Los Bañuelos.
- HRD-06. Gelibra.
- HRD-07. El Cerval.
- HRD-08. Guerra.

RE.II.5.4. LA NORMATIVA DE REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Entre los problemas a considerar en la regulación normativa del suelo no urbanizable de Almuñécar se pueden señalar:

- La incidencia de actuaciones edificatorias aisladas en suelo no urbanizable, algunas con procedimientos disciplinarios vinculados a la carencia de licencias y/o la imposibilidad de legalización de tales construcciones -al ubicarse en suelos con régimen de especial protección-, con un número significativo en suelo no urbanizable sin protección donde se ha superado el plazo de restitución de la legalidad urbanística. El uso finalista de dichas edificaciones es, generalmente, el residencial.
- Insuficiencia de la regulación de los usos y las edificaciones en suelo urbanizable en la normativa del PGOU-87 de Almuñécar, y de regulación específica para las categorías asumidas en el documento de adaptación parcial a la LOUA de dicho documento.



Cauce de Río Verde coincidente con vía pecuaria. El valle es zona de especial protección por planificación urbanística para la protección de cultivos.



2. La normativa del nuevo PGOU regula el contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de esta clase de suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 50.B) de la LOUA. Se contempla:

- a) El derecho a la realización de cuantos actos sean necesarios para la adecuada utilización y explotación con fines agrícolas, ganaderos, forestales y/o, en su caso, cinegéticos o análogos, de dichos terrenos.

En el caso de los ámbitos afectados por un régimen de especial protección, este derecho quedará siempre limitado por las determinaciones de la legislación específica de afección.

- b) El derecho a la realización en los ámbitos delimitados como Hábitat Rural Diseminado de las actuaciones necesarias para la preservación de su estructura y valores, y para la viabilidad y mejora de sus servicios comunes.

3. El **Título 8 de la normativa** del nuevo PGOU de Almuñécar procede a la regulación de los diferentes usos del suelo y la edificación en los terrenos clasificados como no urbanizables y de la asignación de usos permitidos en cada una de las categorías establecidas por el propio documento para esta clasificación:

- El **Capítulo 1 del Título 8** regula el ámbito de aplicación de la normativa, el régimen urbanístico de la propiedad en el suelo no urbanizable, los valores de las unidades mínimas de cultivo, la prohibición de las parcelaciones con fines urbanísticos en esta clase de suelo, la definición y características de la formación de núcleo de población y regula las situaciones de fuera de ordenación y asimilado a fuera de ordenación.

Se regula el procedimiento de autorizaciones y se definen las diferentes categorías y zonificaciones a considera

- En el **Capítulo 2 del Título 8** de la normativa del nuevo PGOU, se establecen y definen los usos del suelo en el no urbanizable, así como sus compatibilidades, distinguiendo:
 - Uso agropecuario.

- Uso forestal y/o de monte.
- Usos vinculados a obras, infraestructuras y dotaciones de servicios públicos.
- Usos vinculados a edificaciones e instalaciones de interés público, siempre que los mismos deban emplazarse de manera obligada en el medio rural.

• El **Capítulo 3 del Título 8** de la normativa del nuevo PGOU recoge las determinaciones en relación con la edificación en suelo urbanizable, definiendo los tipos de edificaciones o instalaciones, así como la condiciones de y posición, su seguridad, habitabilidad y salubridad, así como sus características estéticas para su adecuada integración paisajística con el entorno rural. Se agrupan de la siguiente manera:

- Construcciones destinadas o vinculadas a explotaciones agropecuarias y/o forestales.
- Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras, infraestructuras y dotaciones de servicios públicos.
- Edificaciones e instalaciones de interés público que deban emplazarse de manera obligada en el medio rural.

• En el **Capítulo 4 del Título 8** de la normativa del nuevo PGOU se procede a establecer las determinaciones para las diferentes categorías en suelo no urbanizable definidas, regulando las implantaciones de los diferentes usos del suelo y de la edificación.

• El **Capítulo 5 del Título 8** de la normativa del nuevo PGOU regula la dotación y ejecución de infraestructuras necesarias para el buen funcionamiento de las diferentes construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable.





Espacio Natural Protegido del Paraje Natural de los Acantilados de Maro-Cerro Gordo.



Cód. Validación: 76L5PHR66GZWSGZATXEZYGJCR | Verificación: <http://atmuneacar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 128

RE.II.6. EL MODELO DEL NUEVO PGOU: LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

RE.II.6.1. CONSIDERACIONES PREVIAS Y ESTRATEGIAS DEL NUEVO PGOU EN SUELO URBANIZABLE.

1. Es característico del crecimiento de los municipios costeros de Andalucía Oriental responder a un modelo dual, con una zona de extensión en torno a los núcleos consolidados o históricos originarios, y un conjunto de urbanizaciones periféricas a los mismos de características autónomas.

Almuñécar responde a dicha dinámica, con la carretera nacional CN-340 casi como única conexión transversal en el término, a la que se enlazan las diferentes urbanizaciones desarrolladas desde finales de la década de los sesenta del siglo XX.

2. Los suelos urbanizables programados por el PGOU-87 de Almuñécar consolidaban la tendencia antedicha de modelo de expansión, y se vinculaban a conectarse con la citada vía.

Aunque muchos de sus ámbitos alcanzaron aprobación de sus planeamientos de desarrollo-impulsada por la redacción desde el municipio de las figuras de planeamiento-, el grado de gestión y ejecución de las previsiones del suelo urbanizable no ha llegado a agotar las previsiones de expansión hechas tras más de tres décadas de vigencia del documento de PGOU-87 de Almuñécar. Hay que añadir que la falta de rigor en los desarrollos de alguno de los planeamientos hacen que se produzcan situaciones de inviabilidad para llevar a cabo sus previsiones. El fraccionamiento de la propiedad agrava las dificultades para culminar la gestión y la ejecución.

3. El modelo urbano creado en Almuñécar presenta deficiencias en la articulación urbana y de las relaciones entre los distintos sectores y en la ausencia de estrategias de implantación de servicios y dotaciones propios de la ciudad, entendida como un continuo, agravada por el propio modelo legal que favorece el fraccionamiento y la dispersión de las dotaciones públicas y dificulta su eficaz mantenimiento.

4. Debe señalarse igualmente que la materialización económica sistemática de los aprovechamientos lucrativos a favor del Ayuntamiento en los sectores de suelo urbanizable, cuando se han producido fruto del normal desarrollo urbanístico de dichos ámbitos o, en su caso, producto de convenios urbanísticos, no han llevado a un aumento significativo del patrimonio público de suelo ni de la ejecución de dotaciones públicas.

5. El proceso de adaptación parcial a la LOUA culminado en 2009 para el PGOU-87 de Almuñécar, no conllevó, al encontrarse muchos sectores del suelo urbanizable con planeamiento parcial aprobado inicialmente, un aumento significativo de la previsión de suelos para vivienda protegida, siendo escasa la incidencia de las políticas urbanísticas relacionadas con este asunto.

6. En el momento actual, tenidas en cuenta las circunstancias antes descritas, y atendiendo a la legislación vigente autonómica en materia de urbanismo en el momento de redacción del nuevo PGOU, los márgenes de la revisión del Planeamiento son estrechos en cuanto a las previsiones de crecimiento, debiendo ir encaminadas a las siguientes estrategias:

- Limitar el crecimiento previsto a los límites que establece el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en su artículo 45.
- Completar el área de centralidad del núcleo de Almuñécar con los objetivos de efectuar una mejora sustantiva de equipamientos y espacios libres y contribuir al mejor funcionamiento de la ciudad y de relación entre sus zonas ya consolidadas.
- Mejorar la articulación de las urbanizaciones previstas a ambos lados de la carretera N-340, reconociendo su valor estructurante como vía urbana principal de la ciudad, una vez que los tráficos de paso se han derivado a la autovía A-7.



RE.II.6.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE EN EL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

1. Se clasifican como suelo urbanizable sectorizado en el nuevo PGOU de Almuñécar:

- La práctica totalidad de los sectores ya programados y no desarrollados del PGOU-87 de Almuñécar, excepto aquellos ámbitos que son contrarios al modelo planteado o al interés de protección del territorio por sus valores naturales y paisajísticos, y que sin haber alcanzado desarrollo urbano, se propone su consideración como suelos no urbanizables, dada sus características y valores y considerando la necesidad de proceder a salvaguardar dichos terrenos del proceso urbanizador (antiguo P-11).

Dentro de estos suelos se distinguen las siguientes situaciones:

- Suelos urbanizables en transición, con planeamiento de desarrollo y gestión aprobadas definitivamente (e inscripción registral de la nueva parcelación), que mantienen su ordenación aprobada y deben ejecutar o finalizar su urbanización: antiguos P7, P-9 y Plan Parcial del Peñón del Lobo I.
- Suelos urbanizables ordenados, con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero sin gestión aprobada, que deben reconsiderar su ordenación conforme al modelo del nuevo PGOU y finalizar su gestión y urbanización: antiguos P-2, P-3, P-5 y P-8, así como el Plan Parcial del Peñón del Lobo II.
- Suelos urbanizables sectorizados, correspondientes a ámbitos cuyo planeamiento de desarrollo no alcanzó aprobación definitiva en el periodo de vigencia del PGOU-87 de Almuñécar: antiguos P-6, P-14 y P-15 de Citalso, y Plan Parcial Los Corrales.
- Los ámbitos propuestos como nuevos suelos urbanizables sectorizados que tratan de dar respuesta a necesidades de recalificación de las zonas centrales del desarrollo urbano, dentro de previsiones realistas de crecimiento

e implantación de nuevos usos que se presentan a corto y medio plazo en el municipio

Los correspondientes a Almuñécar serían:

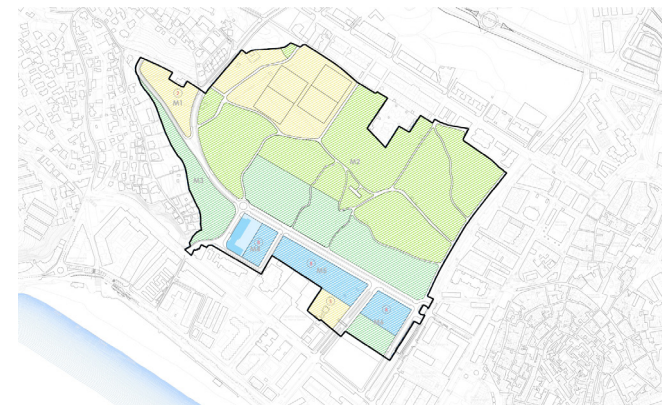
- La consideración de la mayoría de las fincas incluidas en La Sandovala de Almuñécar como sistemas generales de espacios libres y equipamiento deportivo, adscritos a un sector de uso global turístico, y que mejora de la funcionalidad urbana al conectar la zona occidental del conjunto histórico de Almuñécar con las zonas urbanas de ensanche en torno a la avenida del Mediterráneo y zona norte de la avenida de la Costa del Sol.
- Un sector residencial en Almuñécar situado al sur del trazado del tramo de la CN-340 y norte de la zona ya edificada en torno a la Avenida Costa del Sol, que completa la trama urbana y permite la obtención de sistemas generales de espacios libres de usos y dominio público.
- Un sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global terciario de carácter comercial en Almuñécar cuya cesión de espacios libres públicos prevé la ubicación de un nuevo Recinto Ferial y equipamiento cultural multifuncional.
- Un nuevo sector residencial cuyo desarrollo, dada su ubicación, completa la trama ya consolidada de las zonas de Rancho Río Verde y El Montañés, permitiendo una mejor conectividad entre ambas.
- Un sector residencial al norte de Cotobro, en la proximidad de la CN-340, completando la trama urbana ya consolidada y buscando la mejora de la accesibilidad a la zona.

En el caso de la Herradura puede destacarse:

- La redelimitación el antiguo P6 del PGOU del 87 no desarrollado, dotándolo de nuevos usos turísticos.
- Se incorpora el ámbito de Las Tejas al objeto de completar la oferta de sectores de suelo urbanizable.



Deficiencias en la conectividad urbana en la zona de La Sandovala. Se representan los dos únicos enlaces en suelo urbano existentes entre los tejidos consolidados al este y oeste del cauce del Río Seco.



La propuesta de ordenación en el borde Sur de La Sandovala.



Cód. Validación: 76L5PHR66GZWSGZATXEZYGJCR | Verificación: <http://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 128

2. En todos los casos citados de los nuevos crecimientos dispuestos por el nuevo PGOU como sectores de suelo urbanizable se atienden las necesidades de obtención de suelos para sistemas generales públicos, de nuevos sistemas locales de espacios y equipamientos públicos y de las reservas de vivienda protegida que demanda el municipio.

3. Los nuevos crecimientos fomentan completar los asentamientos, tramas y núcleos ya existentes, considerando la capacidad de los suelos urbanizables aún vacantes del planeamiento vigente y sin rebasar los límites determinados por el vigente POTA, contemplando las afecciones y condicionantes sectoriales recogidos en sus Fichas Urbanísticas.

4. Se mantienen los así considerados por el PGOU-87 y no incorporados al proceso urbanizador, y se incorporan aun segundo grupo de terrenos en contigüidad con los anteriores. Esta nueva reserva responde a una previsión a muy largo plazo diferida en el tiempo y condicionada al previo desarrollo de los ámbitos del primer grupo considerado.

En todos los casos, estos suelos no se encuentran afectados por criterios de protección en los documentos de planificación territorial.

La posibilidad de incorporación al proceso urbanizador de estos suelos no sectorizados deberá considerar el cumplimiento de los límites establecidos para el crecimiento urbano desde las determinaciones del vigente POTA, o en su caso, las que hubiere, en cumplimiento de la legislación urbanística, que estimar en el momento oportuno.

RE.II.6.3. RESERVAS PREVISTAS EN EL SUELO URBANIZABLE DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

1. Se atiende al cumplimiento de lo señalado en el artículo 17 de la vigente LOUA en cuanto a reservas a contemplar en los diferentes sectores de suelo urbanizable.

En todos los casos los valores establecidos para espacios libres y equipamientos públicos, así como para previsión de aparcamientos en viarios públicos cumplen o sobrepasan los límites establecidos en dicho artículo.

Se expresan en el cuadro las reservas mínimas y las efectivamente propuestas en la ordenación de los Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres y Equipamientos (SGEL, SLEL y SLEQ), expresadas en metros cuadrados de suelo.

Para la consideración de la superficie mínima a disponer de Sistema General de Espacios Libres se ha calculado a razón de 8 m²/hab, un valor levemente por encima de la media establecida en el PGOU-87 adaptado parcialmente a la LOUA -7,65 m²/hab-. Las superficies mínimas de los Sistemas Locales se acogen a lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA para cada uso global, como se detalla en la leyenda adjunta.

Se expresa también en el cuadro la cuantía de la edificabilidad destinada a VPP así como el número de viviendas previsto.

Se ha efectuado un cálculo del número de viviendas a partir de una superficie construida de 100 m²t para las viviendas VPP, el mismo valor para las viviendas libres cuya tipología sea plurifamiliar, 120 m²t para las adosadas y de 150 m²t para el caso de viviendas aisladas.

CUADRO DE RESERVAS DE SUELO. VALORES MÍNIMOS.

	Artículo 17 LOUA			
	SGEL	SLEL	SLEQ	PLAZAS APARCAM.
USO RESIDENCIAL	Min. 8m2 suelo/hab.	Min. 20 m2s/m2t	Min. 12m2s/m2t	Min. 1plaza/100 m2t
USO INDUSTRIAL O TERCIARIO		Min. 10% Sup Total	Min.10% Sup Total	Min. 1plaza/100 m2t
USO TURÍSTICO		Min. 20% Sup Total	Min. 10% Sup Total	Min. 1plaza/100 m2t



CLASIFICACION	SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE SUELO	EDIF. TOTAL	10% AM	Edif VPP	Nº VPP	TOTAL VIV.	Población	SGEL	SLEL	SLEQ	Plazas Aparc.
				m2s	m2t	m2t	m2t	vdas	vdas	Hab.	m2s	m2s	m2s	nº
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO														
SUS	SN1	CITALSOL 14	RESIDENCIAL	84.214,70	30.317,29	3.031,73	9.095,19	91	232	558	4.462,71	6.063,46	3.638,08	303
SUS	SN2	CITALSOL 15	RESIDENCIAL	31.402,02	12.560,81	1.256,08	5.707,48	57	116	278	2.221,28	2.512,16	1.507,30	126
SUS	SN5	FERIAL	TERCIARIO	60.325,75	24.130,30	2.413,03					1.800,00	2.500,00	1.563,05	126
SUS	SN6	LO COLORAO	RESIDENCIAL	87.138,24	34.855,30	3.485,53	10.456,59	105	267	641	6.032,58	6.126,38	6.486,88	241
SUS	SN8	EL MONTAÑES	RESIDENCIAL	98.188,40	39.275,36	3.927,54	11.782,61	118	301	723	5.130,70	6.971,06	4.182,64	349
SUS	SN9	LOS CORRALES	RESIDENCIAL	67.410,52	26.964,21	2.696,42	6.894,88	69	176	423	17.267,15	7.035,19	4.182,64	349
SUS	SN10	LAS TEJAS	RESIDENCIAL	77.986,30	31.194,52	3.119,45	8.253,13	83	211	506	5.781,33	7.855,07	4.713,04	393
SUS	SS0	BCO. DE CABRIA	RESIDENCIAL	171.038,27	61.573,78	6.157,38	18.472,13	185	472	1.133	10.330,74	12.725,56	7.641,09	393
SUS	SS2	MARGEN SUR CN-340	RESIDENCIAL	57.837,16	23.134,86	2.313,49	5.530,21	55	184	442	3.383,09	5.392,84	3.235,70	270
SUS	SS3	SANDOVALA	TURISTICO	243.586,48	73.075,94	7.307,59					3.985,10	7.414,45	8.253,19	270
SUS	SS4	COTOBRO	TURISTICO	80.346,74	32.138,70	3.213,87	9.641,61	96	246	591	4.049,54	2.495,56	6.238,90	312
SUS	SS7	HERADURA PLAYA	TURISTICO	133.902,77	40.170,83	4.017,08					12.214,62	6.811,47	5.936,21	312
SUS	SS8	RIO JATE	TURISTICO	34.619,56	10.385,87	1.038,59					9.063,66	12.314,76	7.388,85	616
SUELO URBANIZABLE ORDENADO														
suo	SN3	LA PALOMA	INDUSTRIAL	133.712,20	60.170,49	6.017,05			41	98	32.061,51	13.664,14	7.660,57	616
suo	SN4	EL CERCADO	RESIDENCIAL	56.543,40	22.617,36	2.261,74	6.785,21	68	173	416	3.539,34	11.567,43	2.313,49	231
suo	SN7	RANCHO RIO VERDE	RESIDENCIAL	83.284,50	33.313,80	3.331,38	9.994,14	100	255	613	14.761,03	11.578,12	2.595,21	231
suo	SS1	LOS PINOS	RESIDENCIAL	279.600,38	111.840,15	11.184,02	29.003,55	290	741	1.779	48.717,30	48.717,30	24.358,64	731
suo	SS5	PEÑON LOBO 2	RESIDENCIAL	66.300,81	26.520,32	2.652,03	7.956,10	80	203	488	98.046,51	53.551,53	**47.048,72	731
suo	SS6	EXTENSIÓN LA HERRADURA	RESIDENCIAL	115.380,52	46.152,21	4.615,22	13.845,66	138	354	849	4.730,82	6.427,74	3.856,64	321
SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN TRANSICIÓN														
SUOT	ST1	CAMINO VERTEDERO	RESIDENCIAL	61.403,00	12.280,60	1.228,06					12.257,82	7.397,62	4.810,53	321
SUOT	ST2	PEÑON DE LOBO 1	RESIDENCIAL	191.383,36	61.242,68	6.124,27					26.780,55	13.390,28	13.390,28	402
SUOT	ST3	EXTENSIÓN MARINA DEL ESTE	RESIDENCIAL	40.915,00	16.366,00	1.636,60					16.744,34	24.806,26	13.516,09	402
											7.801,62	6.965,58	6.156,44	104

* En la tabla, los valores en color azul representan las reservas mínimas. Los de color negro representan las reservas efectivas.

** Se incluye superficie de equipamiento deportivo de Sistema General.



Siempre que ha sido posible se han ubicado las VPP en manzanas de uso pormenorizado residencial plurifamiliar (véanse las Fichas Urbanísticas del Suelo Urbanizable).

RE.II.6.4. REGULACIÓN NORMATIVA DEL SUELO URBANIZABLE.

1. En el **Título 7** de las Normas Urbanísticas del nuevo PGOU de Almuñécar se regula el suelo urbanizable de Almuñécar.

2. En el **Capítulo 1** del Título 7 de las Normas Urbanísticas del nuevo PGOU de Almuñécar se regulan los diferentes tipos de suelo urbanizable considerados en el nuevo PGOU de Almuñécar, que diferencia los siguientes tipos:

- **Sectores de Suelo urbanizable ordenado (SUO):**

Al norte de la carretera N-340
SN3 (La Paloma)
SN4 (El Cercado)
SN7 (Rancho Río Verde)

Al sur de la carretera N-340
SS1 (Los Pinos)
SS5 (Peñón del Lobo 2)
SS6 (Extensión La Herradura)

- **Sectores de Suelo urbanizable ordenado en Transición (SUOT):**

ST1 (Camino Vertedero)
ST2 (Peñón del Lobo 1)
ST3 (Extensión Marina del Este)

- **Sectores de Suelo urbanizable Sectorizado.**

Al norte de la carretera N-340
SN1 (Citalsol 14)
SN2 (Citalsol 15)
SN5 (Ferial)
SN6 (Lo Colorao)
SN8 (El Montañés)
SN9 (Los Corrales)

SN10 (Las Tejas)

Al sur de la carretera N-340
SS0 (Barranco de Cabria)
SS2 (Margen Sur CN-340)
SS3 (Sandovala)
SS4 (Cotobro)
SS7 (Herradura Playa)
SS8 (Río Jate)

- **Terrenos en Suelo urbanizable no sectorizado.**

I-01 (Norte Maravillas)
I-02 (Norte Cotobro)
I-03 (El Conejito)

II-01 (SUNS 01)
II-02 (SUNS San Carlos)
II-03 (SUNS 03)
II-04 (SUNS 04)
II-05 (SUNS 05 Taramay)

Igualmente, en este Capítulo se regula el régimen de dicha clase de suelo y las obligaciones y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbanizable.

3. En el **Capítulo 2** del Título 7 de las Normas Urbanísticas del nuevo PGOU de Almuñécar se determina el planeamiento de desarrollo a considerar para cada tipo de suelo:

- Los suelos urbanizables ordenados en transición conservan las determinaciones de sus figuras de planeamiento de desarrollo y de gestión aprobadas definitivamente, que el nuevo documento hace suyas.
- Para los suelos urbanizables ordenados, que cuentan con planeamiento aprobado definitivamente antes de la formulación del nuevo documento de PGOU de Almuñécar, éste plantea nuevas delimitaciones y/u ordenaciones que requerirán de una modificación de dichas figuras de planeamiento.



- Los suelos urbanizables sectorizados deberán desarrollarse mediante la redacción de sus correspondientes Planes Parciales.
- Los suelos urbanizables no sectorizados necesitarán de una innovación del PGOU para su incorporación al proceso urbanístico, y estarán condicionados al grado de desarrollo previo de los suelos urbanizables sectorizados previstos, debiendo cumplirse en todo caso para dicha incorporación las condiciones establecidas en el artículo 45 POTa sobre límites de crecimientos superficiales y poblacionales.

Se define también en este Capítulo 2 los criterios de interpretación de la ordenación de los ámbitos de suelo urbanizable, así con la consideración de las reservas de sistemas locales y generales realizadas.

4. En el **Capítulo 3** del Título 7 de las Normas Urbanísticas del nuevo PGOU de Almuñécar se recogen las determinaciones propias de la gestión de los ámbitos de suelo urbanizable:

- Se fijan las áreas de reparto, conforme a lo señalado en el artículo 58 de la LOUA, coincidentes con el ámbito de cada sector de suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado en que debe desarrollarse dicho suelo, persiguiendo con ello la simplificación de la gestión y ejecución de los ámbitos sectorizados. Se consideran los Sistemas Generales incluidos o adscritos a dichos sectores para su gestión.
- Para los sectores de suelo urbanizable en ejecución (SUOT) provenientes del desarrollo del PGOU-87 de Almuñécar, se considera alcanzado ya su definitiva ordenación y reparto mediante las figuras de desarrollo e instrumentos de gestión aprobados definitivamente e inscritos en el Registro.
- El nuevo PGOU de Almuñécar no prevé transferencia de aprovechamiento entre Sectores.
- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 60 c) de la LOUA, las diferencias previstas de aprovechamiento entre sectores de uso global residencial y sus consiguientes

áreas de reparto no superan el valor del diez por ciento (10%). Se exceptúan de esta regla los sectores de uso global turístico cuya edificabilidad máxima queda limitada por el artículo 17 de la LOUA.

De otro lado se regula igualmente la gestión de los sectores, fijando el sistema de compensación como prioritario, y estableciendo plazos de cumplimiento para la efectiva gestión de los ámbitos desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial, que de incumplirse determina la declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos y propicia el cambio de sistema.

Igualmente, y en este mismo Capítulo 3, se establecen criterios y plazos para el desarrollo de los diferentes sectores de suelo urbanizable previstos, estableciendo procedimientos en caso de incumplimientos.

Se regula la delimitación de unidades de ejecución dentro los diferentes ámbitos de suelo urbanizable -el nuevo PGOU sugiere algunas de ellas en determinados ámbitos-, con el fin de facilitar el desarrollo y gestión de los mismos asegurando el necesario equilibrio para el cumplimiento de sus objetivos.

5. El **Capítulo 4** del Título 7 de las Normas Urbanísticas del nuevo PGOU de Almuñécar regula el suelo urbanizable no sectorizado, estableciendo las condiciones de tal régimen urbanísticos, así como las condiciones para su desarrollo mediante innovaciones del PGOU.

Se señalan igualmente para esta tipo de suelo los usos globales recomendados y los incompatibles, que deberán atender los futuros Planes de Sectorización que los desarrollen.

RE.II.6.5. FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR.

1. Como Anexo a las Normas Urbanísticas, las Fichas Urbanísticas correspondientes al suelo urbanizable recogen de un lado los diferentes ámbitos considerados para los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, y de otro los sectores del suelo urbanizable sectorizado y orde-



nado contemplados en el presente documento de PGOU de Almuñécar.

2. Las determinaciones contempladas en las Fichas Urbanísticas de suelo urbanizable deberán entenderse conjuntamente con la aplicación de la regulación contenida en el Título 7 de la normativa del presente documento de PGOU, así como a las derivadas de los planos de ordenación del mismo.

3. Los ámbitos contemplados en la **Fichas Urbanísticas del suelo urbanizable no sectorizado** y sus denominaciones son:

- **TERRENOS SUNS-I**

- I-01 / Norte Maravillas.
- I-02 / Norte Cotobro.
- I-03 / El Conejito.

- **TERRENOS SUNS-II**

- II-01 / SUNS 01.
- II-02 / SUNS 02 San Carlos.
- II-03 / SUNS 03.
- II-04 / SUNS 04.
- II-05 / SUNS 05 Taramay.

Dado que los suelos clasificados como urbanizables no sectorizados necesitan de su incorporación al proceso urbanizador mediante la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización, las Fichas Urbanísticas correspondientes sólo contemplan los datos generales, recomendaciones y observaciones que deben considerarse en cumplimiento del documento de PGOU.

2. Las Fichas Urbanísticas de las zonas consideradas como suelo urbanizable no sectorizado recogen la identificación de cada zona, los datos generales de superficies y usos globales, así como fotografías aéreas de los terrenos considerados.

4. Las **Fichas Urbanísticas del suelo urbanizable sectorizado y ordenado** responden a los diferentes sectores recogidos en los planos de ordenación del presente documento de PGOU de Almuñécar para dicha clase de suelo:

- **SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS (SUS):**

- SN-01 / Citalso 14.
- SN-02 / Citalso 15.
- SN-05 / Ferial.
- SN-06 / Lo Colorao.
- SN-08 / El Montañés.
- SN-09 / Los Corrales.
- SN-10 / Las Tejas.
- SS-00 / Cabria.
- SS-02 / Margen sur CN-340.
- SS-03 / Sandovala.
- SS-04 / Cotobro.
- SS-07 / Herradura Playa.
- SS-08 / Río Jate.

- **SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS (SUO):**

- SN-03 / La Paloma.
- SN-04 / El Cercado.
- SN-07 / Rancho Río Verde
- SS-01 / Los Pinos.
- SS-05 / Peñón del Lobo 2.
- SS-06 / Extensión La Herradura.



• **SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS EN TRANSICIÓN (SUOT):**

- ST-01 / Camino Vertedero.
- ST-02 / Peñón del Lobo 1.
- ST-03 / Marina del Este

Conforme a los tipos de suelo urbanizable sectorizado y ordenado recogidos en el presente documento de PGOU de Almuñécar, deberá considerarse:

- Las Fichas Urbanísticas correspondientes a ámbitos de suelo urbanizable sectorizado (SUS), corresponden a sectores que no han contado con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente a la fecha de aprobación del presente PGOU.
- Las Fichas Urbanísticas correspondientes a ámbitos de suelo urbanizable ordenado (SUO), corresponden a sectores que contaron con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero sus instrumentos de gestión y ejecución no alcanzaron dicha aprobación definitiva, o habiéndolo hecho no culminaron su inscripción registral en el caso de los de gestión. Estos sectores deben ahora adaptar su planeamiento de desarrollo a las determinaciones del presente PGOU de Almuñécar.
- Las Fichas Urbanísticas correspondientes a ámbitos de suelo urbanizable ordenado en transición (SUOT), corresponden a sectores que cuentan con planeamiento de desarrollo e instrumento de gestión aprobados definitivamente, con inscripción registral firme de este último, y que deberán proceder a su la ejecución de su urbanización.

El contenido de dichas Fichas Urbanísticas de suelos urbanizables sectorizados y ordenados identifica cada uno de los ámbitos, señalando la superficie, uso y edificabilidad global, expresando el número de viviendas máximas y la densidad -caso de sectores residenciales-, así como el valor del 10% de cesión obligatoria de aprovechamiento al Ayuntamiento y el número de viviendas protegidas a contemplar, en su caso.

Se indica también la distribución propuesta en cuanto a usos pormenorizados a contemplar en el Plan Parcial, así como las reservas obligatorias de sistemas locales y generales de equipamientos y espacios libres públicos. Se añaden observaciones en relación a consideraciones a estimar para los diferentes desarrollos. Se acompaña la ficha de planos y fotografías aéreas de los diferentes ámbitos

Se adjunta un esquema de ordenación y una tabla de cuantificación del sector, con los diferentes datos numéricos referentes a los conceptos incluidos en la primera página.



Propuestas de ordenación para el entorno de la Carretera N-340: izquierda, la del sector “SN5 Recinto Ferial”; derecha, la del sector “SS3 Margen Sur de la CN-340”.



RE.II.7. EL MODELO DEL NUEVO PGOU: LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

RE.II.7.1. CONSIDERACIONES PREVIAS Y ESTRATEGIAS EN EL SUELO URBANO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉ- CAR.

1. La adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87, aprobada por el Ayuntamiento de Almuñécar en diciembre de 2009 contiene incoherencias en relación con el estado real y legal, desde el punto de vista urbanístico, de las categorías de suelo urbano.

2. El nuevo documento, considerando lo dispuesto en la vigente LOUA en relación al régimen del suelo urbano y sus categorías en el artículo 45 de la LOUA, y partiendo del PGOU-87 y el grado real de desarrollo de sus previsiones, persigue resolver las incoherencias detectadas en el documento de adaptación parcial a la LOUA aprobado, y considerar las situaciones de vacíos urbanos, terrenos semiconsolidados y necesidades de cambios de usos o de sus intensidades detectadas en el suelo urbano, incluyendo también los asentamientos urbanísticos detectados en el documento de Avance de SNU aprobado por el Ayuntamiento de Almuñécar en marzo de 2014.

3. El nuevo PGOU de Almuñécar persigue en el suelo urbano persigue:

- Establecer la ordenación pormenorizada de las distintas calificaciones en el suelo urbano consolidado, simplificando el espectro normativo del PGOU-87 de Almuñécar y propiciando una nueva normativa que otorgue seguridad jurídica y propicie la mejor integración de las nuevas implantaciones en la ciudad ya construida.
- Reconocer y adscribir a este documento las determinaciones de ordenación establecidas para el Conjunto Histórico de Almuñécar, sus normas de protección y su Catálogo, conforme al PEPRI del CH de Almuñécar aprobado definitivamente y vigente inscrito en el RIU.
- Reconocer las ordenaciones establecidas en ámbitos de suelo urbanizable del PGOU-87 que han sido desarrolla-

dos a nivel de planeamiento, gestionados y ejecutados, y que han adquirido la clasificación de suelo urbano.

- Delimitar los sectores de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante figuras de planeamiento, Planes Parciales, que prevean los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas-espacios libres y equipamientos de uso público- en ámbitos que constituyen vacíos relevantes del suelo urbano correspondientes a asentamientos urbanísticos próximos a núcleos urbanos consolidados y que se encuentran ocupados parcialmente por edificaciones.
- Delimitar las áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado, correspondientes a vacíos del suelo urbano no ocupados-de menor extensión que los considerados como sectores-, o zonas ocupadas parcialmente, que requieren procesos de urbanización, previendo la obtención de nuevas dotaciones públicas-espacios libres y/o equipamientos públicos- que mejoren la ciudad existente.
- Delimitar las áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico para aquellas parcelas donde el planeamiento prevea exclusivamente un incremento del aprovechamiento objetivo -por aumento de edificabilidad, densidad y/o cambio de uso- en relación con el asignado por el PGOU-87 de Almuñécar, previendo la obtención de las dotaciones públicas-espacios libres de uso público- vinculadas a dichos aumentos.

RE.II.7.2. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO EN EL NUE- VO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

RE.II.7.2.1. Terrenos considerados como suelo urbano con- solidado en el nuevo PGOU de Almuñécar.

1. El nuevo PGOU de Almuñécar considera, conforme a lo señalado en el artículo 45.2.A) de la vigente LOUA como consolidados aquellos terrenos que estando clasificados como urbanos están urbanizados o cuentan con la condición de



solar y no están incluidos en ninguno de los ámbitos de no consolidado delimitados.

2. Constituyen suelos urbanos consolidados en el documento de nuevo PGOU de Almuñécar:

- Los terrenos pertenecientes a las tramas urbanas de los núcleos fundacionales de Almuñécar, La Herradura Y San Sebastián y sus crecimientos históricos.
- Los provenientes de las urbanizaciones periféricas iniciadas a finales de la década de los sesenta, y desarrollados con posterioridad, provenientes de Planes Parciales de Ordenación de zonas de crecimiento del Plan Comarcal entonces vigente, y que cuentan con una gran parte de sus solares ya edificados.
- Los derivados de los desarrollos urbanísticos de suelos urbanizables del PGOU-87 de Almuñécar totalmente desarrollados y ejecutados: P-1, P-4, P-10, P-12, P-13, P-16 y Plan Parcial Las Maravillas.
- Los derivados de los desarrollos urbanísticos de unidades de actuación o ejecución del PGOU-87 de Almuñécar aprobado definitivamente desarrolladas y ejecutadas -caso de la UA-10, UA-11, UA-12, UA-22, UA-23, UA-25, UA-26 (ésta parcialmente), UA-27, UA-28, UA-29, UA-34, UA-35, UA-36, UA-38 y UA-45-, o en su momento eliminadas-caso de la UA-8 y UA-33-.

RE.II.7.2.2. Determinaciones en suelo urbano consolidado del nuevo PGOU de Almuñécar.

1. Se han considerado las circunstancias detectadas en el análisis del suelo urbano consolidado, especialmente las derivadas del desarrollo del PGOU-87 de Almuñécar que se revisa y las disfunciones observadas en los suelos urbanos.

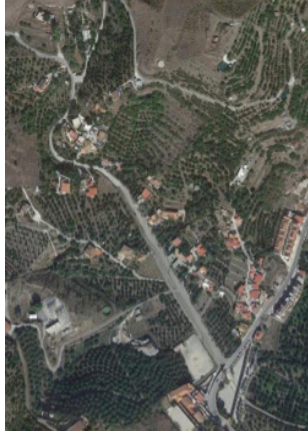
2. Las nuevas calificaciones atienden de una manera más ajustada a la implantación tipológica que el modelo de PGOU propone, reduciendo el número y casuística de las califica-

ciones consideradas y homogeneizando, en la medida de lo posible, parámetros urbanísticos de aplicación.

En el nuevo PGOU de Almuñécar se establecen las siguientes calificaciones u ordenanzas de aplicación en suelo urbano consolidado:

- RU-A y RU-A1, residencial vivienda unifamiliar en tipología aislada.
- RU-AG, residencial vivienda unifamiliar en tipología agrupada.
- RP-A, residencial vivienda plurifamiliar en tipología aislada.
- RP-M, residencial vivienda plurifamiliar en tipología de manzana.
- RCA-CH, residencial del Conjunto Histórico de Almuñécar.
- RCA-SS, residencial casco antiguo de San Sebastián.
- RCA-LH, residencial casco antiguo de La Herradura.
- UT-HT, turístico uso hotelero exclusivo.
- UT-TU, turístico para todos los usos turísticos.
- TC-CM, terciario comercial.
- TC-RT, terciario restauración
- TC-TC, terciario todos los usos.
- IND-A, industrial en tipología aislada.
- IND-AG, industrial en tipología agrupada.
- EQ-E, equipamiento público docente.
- EQ-D, equipamiento público deportivo.
- EQ-SIPS, equipamiento público SIPS.
- DOT-E, dotación privada docente.





Los sectores de suelo urbano no consolidado corresponden a ámbitos de suelo urbano de extensión considerable provenientes de la delimitación de asentamientos urbanísticos del documento de Avance de SNU, con presencia de edificaciones preexistentes y en estado de semiconsolidación (arriba, "SO1 Torrecuevas"; centro, "SO2 San Carlos"; abajo izquierda, "SO3 Herradura"; abajo derecha, "SO4 San Antonio").

- DOT-D, dotación privada deportiva.
- DOT-SIPS, dotación privada SIPS.
- INFR-BAS, infraestructuras básicas.
- EL, espacios libres de uso público.
- ZV, espacios libres de uso privado.

3. El modelo del presente documento de PGOU de Almuñécar revisa las zonas de muy baja densidad y reducida edificabilidad del suelo urbano consolidado conforme a las determinaciones del PGOU-87 de Almuñécar, y establece para las mismas, cumpliendo con lo señalado en el párrafo segundo del artículo 45.2.B)c), un incremento para su edificabilidad del diez por ciento (10%) en relación a la preexistente.

4. En los ámbitos denominados P-1, P-4, P-10, P-12, P-13, P-16 y Plan Parcial Las Maravillas, suelos urbanos consolidados por desarrollo y ejecución de los correspondientes sectores de suelo urbanizable, se reconoce la ordenación pormenorizada establecida por sus respectivos Planes Parciales, incorporando el nuevo documento sus ordenanzas de aplicación en dichos ámbitos.

En el caso del Plan Parcial P-10, Cármenes del Mar, afectado actualmente de problemas derivados de un deslizamiento profundo con afecciones sobre su urbanización y edificaciones, se propone la posibilidad de redactar un PEPRI para reubicar sus aprovechamientos-ubicando los usos afectados en zonas libres de deslizamientos- y renovar sus infraestructuras, lo que conllevaría, en su caso, la paralela y preceptiva modificación puntual del planeamiento general municipal.

5. El modelo del nuevo PGOU en el suelo urbano consolidado decide mantener las alineaciones de sus viales con sus actuales secciones. Las nuevas alineaciones en suelo urbano consolidado se reducirán a actuaciones puntuales y singulares de mejora de la sección del viario e que, en su caso, se contemplen en lo planos de ordenación, y cuya obtención requerirá de procesos expropiatorios.

RE.II.7.2.3. Áreas de Mejora Urbana (AMU) en suelo urbano consolidado del nuevo PGOU de Almuñécar.

1. El nuevo PGOU de Almuñécar procede a delimitar ámbitos para la mejora de las infraestructuras urbanas en zonas ya urbanizadas, las denominadas Áreas de Mejora Urbana (AMU), habiéndose detectado para cada una de ellas las deficiencias existentes y previéndose las estrategias de actuación para solventarlas.

Se trata de ámbitos que deben actualizar, mejorar y modernizar sus infraestructuras urbanas para adaptarlas a la demandas actuales de las compañías suministradoras.

2. El emplazamiento de las diferentes Áreas de Mejora Urbana previstas aparece reflejado en los correspondientes planos de propuesta y ordenación denominados "Delimitación de Áreas de Mejora Urbana" del nuevo PGOU de Almuñécar, que deben entenderse integralmente junto con las Fichas de Áreas de Mejora Urbana de este documento

3. Se han previsto las siguientes Áreas de Mejora Urbana en suelo urbano:

- AMU DELTA.
- AMU CURUMBICO.
- AMU TARAMAY.
- AMU CITALSOL.
- AMU CHILENO.
- AMU VELILLA.
- AMU CAMPO VELILLA.
- AMU RÍO VERDE.
- AMU LOS PINOS.
- AMU EL MORUNO.
- AMU RANCHO RÍO VERDE.



- AMU EL MONTAÑÉS.
- AMU AVENIDA DEL MEDITERRÁNEO.
- AMU MARINOS, OLIVO Y MIRADOR.
- AMU COTOBRO.
- AMU PUNTA DE LA MONA-EL MORRO.
- AMU PUNTA DE LA MONA-CENTRO-PONIENTE.
- AMU PUNTA DE LA MONA-LEVANTE.
- AMU PUNTA DE LA MONA-LA TORRE.
- AMU SAN NICOLÁS.
- AMU SAN ANTONIO.
- AMU PEÑA PARDA-LAS PALOMAS.

4. Cada una de dichas Áreas de Mejora Urbana cuenta con su propia Ficha Urbanística, que contienen la identificación del área, la delimitación del ámbito afectado, la descripción del estado de la urbanización y de las infraestructuras urbanas, los objetivos a alcanzar y una estimación de la inversión a efectuar.

5. Las intervenciones definitivas se establecerán mediante la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana (PEMU), el cual podrá matizar el ámbito definido desde el PGOU -precisando las parcelas definitivas afectadas por el mismo-, y detallar las actuaciones a llevar a cabo en el ámbito, así como el importe definitivo a asumir en las intervenciones.

6. La ejecución de las previsiones contempladas para las áreas de Mejora Urbana conllevará la recepción municipal de las obras ejecutadas y podrá acarrear la disolución de las entidades urbanísticas de conservación afectadas,.

RE.II.7.3. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

RE.II.7.3.1. Terrenos considerados como suelo urbano no consolidado en el nuevo PGOU de Almuñécar.

1. El nuevo PGOU de Almuñécar, conforme a lo señalado en el artículo 45.2.B) de la vigente LOUA considera como suelos urbanos no consolidados en el documento de Revisión del PGOU de Almuñécar los siguientes terrenos o ámbitos:

- a) **Sectores:** vacíos relevantes de suelo urbano que permiten que carecen de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y/o requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existente.

La propuesta de PGOU de Almuñécar recoge en sus planos de ordenación los cuatro sectores siguientes:

- S01. Torrecuevas.
- S02. San Carlos.
- S03. Herradura.
- S04. San Antonio.
- b) **Áreas de reforma interior**, que no cuentan en su urbanización con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, precisando la urbanización mejora o rehabilitación, o renovación por devenir insuficiente al cambiarse el uso o edificabilidad asignados.

Se consideran las siguientes áreas de reforma interior en el suelo urbano no consolidado de Almuñécar:

- ARI 01. LA GOLONDRINA 01.
- ARI 02. DELTA NORTE 01.
- ARI 03. CURUMBICO 01.





Vista del vacío urbano a ordenar mediante la área de reforma interior denominada "ARI 44 Marinos 02".



Vista de los vacíos urbano a ordenar mediante las áreas de reforma interior denominadas "ARI 58 Las Palomas 02" y "ARI 59 Las Palomas 03"

- ARI 04. CURUMBICO 02.
- ARI 05. CURUMBICO 03.
- ARI 06. CURUMBICO 04
- ARI 07. CURUMBICO 05
- ARI 08. CURUMBICO 06.
- ARI 09. GALERA NORTE 01.
- ARI 10. TARAMAY 01.
- ARI 11. TARAMAY 02.
- ARI 12. TARAMAY 03.
- ARI 13. TÚNEL TARAMAY 01.
- ARI 14. PORTICHUELO 01.
- ARI 15. LOS PINOS 01.
- ARI 16. LOS PINOS 02.
- ARI 17. LOS PINOS 03.
- ARI 18. LOS PINOS 04.
- ARI 19. LOS PINOS 05.
- ARI 20. LOS PINOS 06.
- ARI 21. LOS PINOS 07.
- ARI 22. FIGARES 01.
- ARI 23. LA PALOMA 01.
- ARI 24. LA PALOMA 02.
- ARI 25. LA PALOMA 03.
- ARI 26. CAHICILLLOS 01.
- ARI 27. CORTIJO PRIM 01.
- ARI 28. TORRECUEVAS 01.
- ARI 29. TORRECUEVAS 02.
- ARI 30. TORRECUEVAS 03.
- ARI 31. TORRECUEVAS 04.
- ARI 32. TORRECUEVAS 05.
- ARI 33. TORRECUEVAS 06.
- ARI 34. TORRECUEVAS 07.
- ARI 35..TORRECUEVAS 08.
- ARI 36. CERCADO STA. CRUZ 01.
- ARI 37. EL MORUNO 01.
- ARI 38. COSTA DEL SOL 01.
- ARI 39. COSTA DEL SOL 02.
- ARI 40. COSTA DEL SOL 03.
- ARI 41. SAN CRISTÓBAL 01.
- ARI 42. BCO. MARINOS 01.
- ARI 43. MARINOS 01.
- ARI 44. MARINOS 02.
- ARI 45. MARINOS 03.
- ARI 46. MONTAÑÉS 01.
- ARI 47. SANTIMAR 01.
- ARI 48. COTOBRO 01.
- ARI 49. PUNTA LA MONA 01.
- ARI 50. PUNTA LA MONA 02.
- ARI 51. PUNTA LA MONA 03



- ARI 52. PUNTA LA MONA 04
- ARI 53. MARAVILLAS 01
- ARI 54. MARAVILLAS 02
- ARI 55. LA HERRADURA 01
- ARI 56. RIO JATE 01
- ARI 57. LAS PALOMAS 01
- ARI 58. LAS PALOMAS 02
- ARI 59. LAS PALOMAS 03
- ARI 60. LAS PALOMAS 04
- AHIA 10. TORRECUEVAS 06.
- AHIA 11. TRAVESIA.
- AHIA 12. COTOBRO 01.
- AHIA 13. COTOBRO 02.
- AHIA 14. PUNTA LA MONA.
- AHIA 15. LA HERRADURA 01.
- AHIA 16. LA HERRADURA 02.

- c) **Áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico** derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso, que el modelo de planeamiento reconoce sobre una o varias parcelas integradas en áreas homogéneas, y que conlleva incremento o mejora de dotaciones públicas.

El nuevo PGOU de Almuñécar considera las siguientes áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico:

- AHIA 01. TARAMAY 01.
- AHIA 02. TARAMAY 02.
- AHIA 03. TARAMAY 03.
- AHIA 04. VELILLA.
- AHIA 05. TORRECUEVAS 01.
- AHIA 06. TORRECUEVAS 02.
- AHIA 07. TORRECUEVAS 03.
- AHIA 08. TORRECUEVAS 04.
- AHIA 09. TORRECUEVAS 05.

RE.II.7.3.2. Desarrollo de los terrenos considerados como suelo urbano no consolidado en el nuevo PGOU de Almuñécar.

1. El nuevo PGOU de Almuñécar recoge una propuesta de ordenación para cada **sector de suelo urbano no consolidado** en sus planos de ordenación y Fichas Urbanísticas. Será el Plan Parcial de cada Sector, desarrollado a una escala más precisa, el que atendiendo a lo señalado al respecto en la normativa del PGOU de Almuñécar y la Ficha Urbanística de cada sector y a las determinaciones vinculantes que en ellas se recojan, el que proceda a determinar definitivamente la ordenación pormenorizada de estos ámbitos,

El correspondiente Proyecto de Urbanización será el que recoja y prevea las actuaciones a realizar para dotar a cada sector de las infraestructuras urbanas necesarias.

Se considera que cada sector constituye un área de reparto propia, respetándose los límites de diferencias de aprovechamiento establecidos por la LOUA para asegurar el equilibrio entre sectores destinados al mismo uso global-caso de los tres sectores residenciales-.

2. El presente documento de PGOU de Almuñécar ordena con carácter pormenorizado los ámbitos delimitados como **áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado**, estableciendo las condiciones de uso pormenorizado, edificabilidad, ocupación y altura máxima, así como, en su caso,



los valores de las correspondientes cesiones de espacios libres públicos y equipamientos públicos que se prevén con dicho desarrollo.

Cada una de las áreas de reforma interior deberá desarrollar a una escala de mayor precisión dichas áreas de reforma interior mediante la redacción y tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) o Estudio de Detalle, la ordenación propuesta por el PGOU de Almuñécar. La ordenación contenida en el documento de PGOU podrá ser completada y matizada conforme a las atribuciones y competencias que a dichos instrumentos otorga la legislación urbanística vigente, LOUA.

El correspondiente Proyecto de Urbanización será el que recoja y prevea las actuaciones a realizar para dotar a cada área de reforma interior de las infraestructuras urbanas necesarias.

Se considera que cada área de reforma interior delimitada por el PGOU constituye su propia área de reparto, no previéndose transferencias de aprovechamiento entre áreas de reforma. Todas las áreas de reforma interior cumplen con lo señalado en el artículo 17.5 en relación con el valor límite de densidad, 120 viviendas por hectárea, y de edificabilidad máxima global, 1,3 m²t/m²s.

En todos los casos se considera para estos ámbitos un sistema de gestión de compensación impulsado por la iniciativa privada.

3. El nuevo PGOU de Almuñécar establece la ordenación pormenorizada de las parcelas que constituyen las diferentes **áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado,0** delimitadas estableciendo para cada una de ellas el uso pormenorizado, la edificabilidad, la ocupación y altura máxima correspondiente a la previsión de aprovechamiento realizada.

Para la compensación de las dotaciones públicas derivadas del incremento de aprovechamiento otorgado deberán adquirirse las correspondientes unidades de aprovechamiento (uu.aa.) destinadas a tal fin. Se prevé la obtención por el municipio de nuevos sistemas generales de espacios libres

públicos en suelo urbano, no adscritos a ningún sector o área de reforma, y dispuestos sobre terrenos que contaban con aprovechamiento lucrativo conforme al PGOU-87 de Almuñécar, considerando para ello las unidades de aprovechamiento correspondientes a tales aprovechamientos .

Además de los citados nuevos sistemas generales de espacios libres previstos en suelo urbano no adscritos a sectores o áreas de reforma interior, algunas de las áreas de incremento de aprovechamiento delimitadas deberán también contribuir al mantenimiento del equilibrio de la media dotacional de la zona homogénea a la que pertenecen, contribuyendo igualmente a la adquisición de sistemas locales ubicados en área de reforma interior de la misma zona o colindante.

Se prevé para la gestión de las citadas actuaciones la suscripción de un convenio entre los propietarios de los suelos con áreas de incremento de aprovechamiento y el Ayuntamiento, que permitirá a éste activar la obtención de los sistemas previstos.

RE.II.7.3.3. Mejora de los estándares de dotaciones públicas con las propuestas de suelo urbano no consolidado.

1. Los **sectores del suelo urbano no consolidado** cumplen o rebasan la dotación mínima de sistemas locales fijados para los mismos en la vigente LOUA, así como con el estándar de sistemas generales correspondiente al PGOU de Almuñécar.

2. Las **áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado** conllevan aumentos de las intensidades de uso -edificabilidades- en gran parte de las mismas, y con ello, en el caso de usos residenciales, incrementos de la población. Del mismo modo y, dada su naturaleza, se producen incrementos poblacionales en las **áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico del suelo urbano no consolidado** delimitadas.

3. Se considera el incremento poblacional producido por los usos residenciales y se prevé un aumento de la superficie de sistemas generales de espacios libres públicos en suelo



urbano para mantener el estándar del PGOU-87 de Almuñécar del que se parte, fijado en 7,65 m²/ha-para el cálculo del incremento poblacional se estima una ocupación de 2,4 habitantes para cada vivienda incrementada -cuando se fija el número de viviendas-, ó 1 habitante cada 40 m²t nuevos de uso característico residencial, caso de que no se fije el número de viviendas-.

4. Se produce una mejora en las dotaciones públicas del suelo urbano a través del desarrollo de las previsiones realizadas:

- Se mantiene en todo caso el valor del estándar de espacios libres de sistemas generales de espacios libres públicos del PGOU-87 de Almuñécar considerando los incrementos poblacionales por aumento de la intensidad de usos residenciales u análogos que se producen:
 - El incremento poblacional estimado para las áreas de reforma interior y áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico implicaría 30.499,57 m² de SS.GG.EL para el total incrementado.
 - La superficie de nuevos SS.GG.EL no adscritos previstos en suelo urbano en el nuevo PGOU asciende a 31.613,03 m², que superaría la cifra del anterior apartado. A dicha cifra habría que añadir los 9.124,63
- En las áreas de reforma interior (ARI) del presente PGOU, la ratio de sistemas locales sería de 59,07 m², de suelos de cesión por cada 100 UU.AA. o cada 100 m² de techo, considerando el uso residencial como el tipo o característico y que la superficie destinada a espacios libres locales de uso público supone un 18,25 % de la superficie total delimitada como áreas de reforma interior, superando en ambos casos los ratios mínimos establecidos para ámbitos de sectores residenciales en el artículo 17 de la LOUA.

En todo caso, se igualan o mejoran las medias dotacionales públicas de las zonas homogéneas a las que pertenecen las áreas de reforma interior o las áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico delimitadas en suelo urbano no consolidado.

RE.II.7.3.4. Normativa del suelo urbano no consolidado.

1. El **Capítulo 3 del Título 6** de la normativa del nuevo PGOU de Almuñécar regula el tipo de suelo urbano no consolidado.

2. En su Sección 1ª se definen los sectores, áreas de reforma interior y áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico delimitadas y se fijan los criterios de asignación de usos y edificabilidades globales, así como densidades de vivienda en su caso, para los sectores y áreas de reforma. También en esta misma Sección 1ª se hace referencia a la previsión de viviendas protegidas efectuada por este PGOU de Almuñécar, que se realiza conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A)b) de la vigente LOUA.

3. La Sección 2ª y la Sección 3ª del Capítulo 3 establecen las determinaciones y los criterios a considerar en cuanto al trazado de viarios, fijación de alineaciones y previsión de espacios libres y equipamientos públicos en los ámbitos de suelo urbano no consolidado. Igualmente se establecen las limitaciones para la edificación en suelo urbano no consolidado, y los instrumentos o figuras de desarrollo de planeamiento, ejecución y gestión en sus diversos ámbitos:

- Planes Parciales para los sectores de suelo urbano no consolidado, acompañados de sus correspondientes Proyectos de Urbanización para la ejecución de las obras de urbanización, y Proyectos de Compensación y/o Reparcelación para la culminación de su gestión.
- Planes Especiales de Reforma Interior (PEPRI), en el caso de áreas de reforma interior donde exista un grado de consolidación; o Estudios de Detalle en el resto de áreas de reforma; acompañados en ambos casos de sus correspondientes Proyectos de Urbanización para la ejecución de las obras de urbanización, y Proyectos de Compensación y/o Reparcelación para la culminación de su gestión.
- Convenios urbanísticos en las áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico para asegurar las cesiones obligatorias compensatorias mediante unidades de aprovechamiento para la obtención de las dotaciones públicas previstas.



CESIONES PREVISTAS Y VALORES MÍNIMOS DE DOTACIONES A CONSIDERAR: ARI DE SUNC DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

IDENT.	DENOMINACIÓN	SUP. TOTAL (m2s)	USO DOMIN. PGOU	EDIF. USO DOMIN. (m2t)	OTROS USOS PGOU	EDIF. OTR.USOS (m2t)	EDIF. TOTAL PGOU (m2t)	UU.AA. PGOU	SS. EQUIP. PGOU (m2s)	SS.GG.EL. PGOU (m2s)	SS. LL. EL. PGOU (m2s)	Nº vivas. PGOU
ARI 01	LA GOLONDRINA 01	12.053,78	RU-A	2.417,57	RU-AG	634,83	3.052,40	3.052,40			1.637,57	20
ARI 02	DELTA NORTE 01	21.899,03	RU-A	5.404,10		0,00	5.404,10	5.404,10	709,99		1.315,42	33
ARI 03	CURUMBICO 01	5.440,70	RU-A	1.626,39		0,00	1.626,39	1.626,39			756,48	7
ARI 04	CURUMBICO 02	7.717,92	RU-A	2.528,17		0,00	2.528,17	2.528,17			1.019,62	10
ARI 05	CURUMBICO 03	7.744,72	RU-A	2.350,00		0,00	2.350,00	2.350,00	2.225,00			9
ARI 06	CURUMBICO 04	7.048,22	RU-A	2.084,22		0,00	2.084,22	2.084,22			815,00	8
ARI 07	CURUMBICO 05	3.080,36	RU-A	908,97		0,00	908,97	908,97			801,96	4
ARI 08	CURUMBICO 06	5.868,79	RU-A	1.942,53		0,00	1.942,53	1.942,53			1.490,00	8
ARI 09	GALERA NORTE 01	15.969,58	RU-A	4.045,28		0,00	4.045,28	4.045,28	1.920,00			25
ARI 10	TARAMAY 01	8.945,76	RU-AG	8.029,56		0,00	8.029,56	8.029,56	2.350,00			67
ARI 11	TARAMAY 02	4.433,61	RU-A	1.314,71		0,00	1.314,71	1.314,71	1.162,52			5
ARI 12	TARAMAY 03	5.777,13	RU-A	1.712,34		0,00	1.712,34	1.712,34			650,00	7
ARI 13	TÚNEL TARAMAY 01	6.142,36	RU-AG	7.925,87		0,00	7.925,87	7.925,87				66
ARI 14	PORTICHUELO 01	13.988,32	RU-A	5.560,23		0,00	5.560,23	5.560,23	1.000,00			37
ARI 15	LOS PINOS 01	3.925,67	RU-A	1.000,00		0,00	1.000,00	1.000,00	1.925,67			4
ARI 16	LOS PINOS 02	4.353,00	RU-A	1.088,50		0,00	1.088,50	1.088,50	850,00			4
ARI 17	LOS PINOS 03	4.075,07	RU-AG	1.420,69		0,00	1.420,69	1.420,69			1.000,00	12
ARI 18	LOS PINOS 04	19.824,04	RU-AG	7.948,13		0,00	7.948,13	7.948,13			1.491,13	51
ARI 19	LOS PINOS 05	9.861,32	DOT-E	1.481,78		0,00	1.481,78	1.185,43	4.152,76			
ARI 20	LOS PINOS 06	6.765,26	RU-A	2.536,40		0,00	2.536,40	2.536,40				8
ARI 21	LOS PINOS 07	19.890,75	UT-HT	12.299,48	TC-RT	452,77	12.752,25	12.661,69	1.354,00	9.124,63	1.049,20	
ARI 22	FIGARES 01	10.217,85	UT-TU	10.915,96	RP-A	877,60	11.793,56	11.793,56			1.370,29	9
ARI 23	LA PALOMA 01	6.627,73	RP-M	8.242,45		0,00	8.242,45	8.242,45			1.902,53	79
ARI 24	LA PALOMA 02	2.097,37	RP-M	2.135,23		0,00	2.135,23	2.135,23			419,23	21
ARI 25	LA PALOMA 03	3.278,54	TC-CM	4.251,90		0,00	4.251,90	3.401,52				
ARI 26	CAHICILLOS 01	11.415,23	RU-A	2.891,05		0,00	2.891,05	2.891,05	1.162,76		1.733,09	12
ARI 27	CORTIJO PRIM 01	5.305,70	RU-A	1.348,01		0,00	1.348,01	1.348,01	2.071,63			5
ARI 28	TORRECUEVAS 01	6.701,88	RU-AG	7.650,00		0,00	7.650,00	7.650,00				43
ARI 29	TORRECUEVAS 02	3.305,68	RU-A	842,27		0,00	842,27	842,27			1.200,00	3
ARI 30	TORRECUEVAS 03	7.045,52	RU-A	1.858,29		0,00	1.858,29	1.858,29			2.521,33	7



Cód. Validación: 76LSPHR66GZWSGZATXEZYGJCR | Verificación: <http://almuñecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 128

CESIONES PREVISTAS Y VALORES MÍNIMOS DE DOTACIONES A CONSIDERAR: ARI DE SUNC DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

IDENT.	DENOMINACIÓN	USOS PGOU-87	EDIF. PGOU-87 (m2t)	Nº vvdas. PGOU-87	INCR. UU.AA.	INCR. vvdas	INCR. hab. por INCR. UU.AA.	INCR. hab. por INCR. vvdas.	SS. GG. EL. PGOU-87 (m2s)	SS.GG. EL por INCR. hab. por INCR. UU.AA.(m2s)	SS.GG.EL por INCR. hab. por INCR.vvdas.(m2s)	SS.GG.EL. mínimo por INCR. (m2s)
ARI 01	LA GOLONDRINA 01	SUNS	3.254,52	22	-202,12	-2		-4,21			-32,21	-32,21
ARI 02	DELTA NORTE 01	SNU	0,00	0	5.404,10	33		78,61			601,33	601,33
ARI 03	CURUMBICO 01	ZV+RE XVI (0,2)	301,06	2	1.325,33	5		12,00			91,80	91,80
ARI 04	CURUMBICO 02	RE XVI (0,2)	1.011,27	5	1.516,90	5		12,14			92,83	92,83
ARI 05	CURUMBICO 03	ZV+RE XVI	940,00	5	1.410,00	5		11,28			86,29	86,29
ARI 06	CURUMBICO 04	RE XVI	563,69	3	1.520,53	6		13,24			101,32	101,32
ARI 07	CURUMBICO 05	ZV+RE XVI	398,07	2	510,89	2		3,95			30,21	30,21
ARI 08	CURUMBICO 06	RE XVI (0,2)	777,01	4	1.165,52	4		9,32			71,33	71,33
ARI 09	GALERA NORTE 01	SNU PC	0,00	0	4.045,28	25		58,84			450,13	450,13
ARI 10	TARAMAY 01	SNU+RE XXIII	7.496,64	62	532,92	4		10,66			81,54	81,54
ARI 11	TARAMAY 02	UA-9b (EM:0,1846)	818,44	7	496,26	-2		-3,75			-28,67	-28,67
ARI 12	TARAMAY 03	UA-7	1.125,00	9	587,34	-2		-5,16			-39,49	-39,49
ARI 13	TÚNEL TARAMAY 01	RE XXIII (1,5)	7.925,87	66	0,00	0		0,00			0,00	0,00
ARI 14	PORTICHUELO 01	PP2 (EM:0,3)	4.196,50	35	1.363,73	2		5,03	156,27		38,51	194,77
ARI 15	LOS PINOS 01	ZV	0,00	0	1.000,00	4		9,60			73,44	73,44
ARI 16	LOS PINOS 02	ZV	0,00	0	1.088,50	4		10,45			79,94	79,94
ARI 17	LOS PINOS 03	ZV+RE VI	259,58	2	1.161,11	10		23,22			177,65	177,65
ARI 18	LOS PINOS 04	ZV+RE V (0,25)	3.191,26	27	4.756,87	24		58,57			448,10	448,10
ARI 19	LOS PINOS 05	ZV+RE V (mínimo)	128,50	-	1.056,93	-	26,42	-		202,14	-	202,14
ARI 20	LOS PINOS 06	ZV+RE V (0,25)	1.539,19	13	997,21	-4		-10,49			-80,27	-80,27
ARI 21	LOS PINOS 07	RE V+HI.1+ EQ D	7.951,55	66	4.710,15	-	117,75	-		900,82	-	900,82
ARI 22	FIGARES 01	HOTELERO	7.626,09	0	4.167,47	-	104,19	-		797,03	-	797,03
ARI 23	LA PALOMA 01	RI 22A+ PP3	7.691,21	55	551,25	24			115,42		446,49	561,91
ARI 24	LA PALOMA 02	ZV+RI 22A	923,20	9	1.212,03	12					222,53	222,53
ARI 25	LA PALOMA 03	EQ A (convenio)	0,00	0	3.401,52	-	85,04	-		650,54	-	650,54
ARI 26	CAHICILLOS 01	SNU PC	0,00	0	2.891,05	12		27,75			212,32	224,45
ARI 27	CORTIJO PRIM 01	SNU PC	0,00	0	1.348,01	5		12,94			99,00	99,00
ARI 28	TORRECUEVAS 01	RE XXIII (1,5)	7.650,00	43	0,00	-1	0,00	-1,20		-	-	-
ARI 29	TORRECUEVAS 02	SNU PC	0,00	0	842,27	3		8,09			61,86	62,26
ARI 30	TORRECUEVAS 03	SNU PC	0,00	0	1.858,29	7		17,84			136,47	136,47



Cód. Validación: 76LSPHR66GZWSGZATXEZYGJCR | Verificación: <http://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 128

CESIONES PREVISTAS Y VALORES MÍNIMOS DE DOTACIONES A CONSIDERAR: ARI DE SUNC DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

IDENT.	DENOMINACIÓN	SUP. TOTAL (m2s)	USO DOMIN. PGOU	EDIF. USO DOMIN. (m2t)	OTROS USOS PGOU	EDIF. OTR.USOS (m2t)	EDIF. TOTAL PGOU (m2t)	UU.AA. PGOU	SS. EQUIP. PGOU (m2s)	SS.GG.EL. PGOU (m2s)	SS. LL. EL. PGOU (m2s)	Nº vivas. PGOU
ARI 31	TORRECUEVAS 04	7.416,96	RU-A	2.258,48		0,00	2.258,48	2.258,48	1.500,00		1.400,00	45
ARI 32	TORRECUEVAS 05	18.875,89	RU-AG	4.705,32		0,00	4.705,32	4.705,32	2.004,99		3.774,79	39
ARI 33	TORRECUEVAS 06	4.523,58	TC-CM	2.244,74		0,00	2.244,74	1.795,79				
ARI 34	TORRECUEVAS 07	4.875,65	RU-AG	1.220,23		0,00	1.220,23	1.220,23	2.435,20			10
ARI 35	TORRECUEVAS 08	4.167,39	RU-AG	1.042,58		0,00	1.042,58	1.042,58			1.744,38	9
ARI 36	CERCADO STA. CRUZ 01	20.457,21	UT-HOT	10.269,22			10.269,22	10.269,22			7.620,69	
ARI 37	EL MORUNO 01	4.571,50	RU-AG	1.145,60		0,00	1.145,60	1.145,60	1.100,00			10
ARI 38	COSTA DEL SOL 01	1.826,20	RP-M	1.383,32		0,00	1.383,32	1.383,32				14
ARI 39	COSTA DEL SOL 02	14.411,03	RP-M	5.749,72		0,00	5.749,72	5.749,72	1.490,62		3.637,93	57
ARI 40	COSTA DEL SOL 03	3.062,26	RP-M	3.390,92		0,00	3.390,92	3.390,92			1.029,05	34
ARI 41	SAN CRISTÓBAL 01	13.292,62	UT-TU	11.050,00	TC-CM (PB)	4.420,00	15.470,00	14.586,00			3.510,73	
ARI 42	BCO. MARINOS 01	26.768,27	RU-AG	6.788,86		0,00	6.788,86	6.788,86			13.190,55	57
ARI 43	MARINOS 01	5.063,42	RU-A	1.281,71		0,00	1.281,71	1.281,71			2.500,00	5
ARI 44	MARINOS 02	27.919,63	RU-AG	7.042,71		0,00	7.042,71	7.042,71	1.127,67		5.622,00	59
ARI 45	MARINOS 03	16.218,46	RU-AG	4.109,00		0,00	4.109,00	4.109,00			8.000,46	34
ARI 46	MONTAÑÉS 01	10.546,27	RU-A	2.671,09		0,00	2.671,09	2.671,09			1.546,51	12
ARI 47	SANTIMAR 01	13.001,79	RU-A	4.205,65		0,00	4.205,65	4.205,65			1.265,50	28
ARI 48	COTOBRO 01	10.246,87	RU-AG	4.254,11	RU-A	276,69	4.530,80	4.530,80			879,28	37
ARI 49	PUNTA LA MONA 01	12.463,54	UT-TU (4)	5.000,00		0,00	5.000,00	5.000,00			6.878,88	
ARI 50	PUNTA LA MONA 02	7.420,37	TC-RT (1)	741,86		0,00	741,86	593,48			2.466,17	
ARI 51	PUNTA LA MONA 03	18.791,48	RU-A	4.629,84		0,00	4.629,84	4.629,84			8.675,00	19
ARI 52	PUNTA LA MONA 04	6.029,99	RU-A	1.493,95		0,00	1.493,95	1.493,95			2.364,96	6
ARI 53	MARAVILLAS 01	28.150,47	RU-A	6.923,42		0,00	6.923,42	6.923,42			4.211,00	35
ARI 54	MARAVILLAS 02	13.301,37	RU-A	4.007,86		0,00	4.007,86	4.007,86			5.285,65	16
ARI 55	LA HERRADURA 01	48.392,17	RP-A (3)	19.207,94		0,00	19.207,94	19.207,94	10.817,85			192
ARI 56	RIO JATE 01	20.109,86	UT-HT (5)	20.000,00		0,00	20.000,00	20.000,00		7.468,75		
ARI 57	LAS PALOMAS 01	10.071,79	UT-HT (4)	11.747,34		0,00	11.747,34	11.747,34			2.708,47	
ARI 58	LAS PALOMAS 02	4.450,00	RU-A	1.112,50		0,00	1.112,50	1.112,50			2.225,00	4
ARI 59	LAS PALOMAS 03	21.250,83	RU-A	5.288,66		0,00	5.288,66	5.288,66	3.000,00		7.673,52	21
ARI 60	LAS PALOMAS 04	5.695,71	RU-A	2.514,36		0,00	2.514,36	2.514,36				10



CESIONES PREVISTAS Y VALORES MÍNIMOS DE DOTACIONES A CONSIDERAR: ARI DE SUNC DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

IDENT.	DENOMINACIÓN	USOS PGOU-87	EDIF. PGOU-87 (m2t)	Nº vvdas. PGOU-87	INCR. UU.AA.	INCR. vvdas	INCR. hab. por INCR. UU.AA.	INCR. hab. por INCR. vvdas.	SS. GG. EL. PGOU-87 (m2s)	SS.GG. EL por INCR. hab. por INCR. UU.AA.(m2s)	SS.GG.EL por INCR. hab. por INCR.vvdas.(m2s)	SS.GG.EL. mínimo por INCR. (m2s)
ARI 31	TORRECUEVAS 04	ZV+I.1	0,00	0	2.258,48	45		108,41			829,31	866,03
ARI 32	TORRECUEVAS 05	ZV+SNU	0,00	0	4.705,32	39		94,11			719,91	719,91
ARI 33	TORRECUEVAS 06	SNU PC	0,00	0	1.795,79	-	44,89	-		343,44		343,44
ARI 34	TORRECUEVAS 07	ZV	0,00	0	1.220,23	10		24,40			186,69	186,69
ARI 35	TORRECUEVAS 08	ZV+SNU	0,00	0	1.042,58	9		20,85			159,51	159,51
ARI 36	CERCADO STA. CRUZ 01	SNU PC	0,00	0	10.269,22	-	256,73	-		1.963,99		1.963,99
ARI 37	EL MORUNO 01	SNU	0,00	0	1.145,60	10		22,91			175,28	175,28
ARI 38	COSTA DEL SOL 01	UA-30	1.652,00	11	-268,68	3		6,80			52,02	52,02
ARI 39	COSTA DEL SOL 02	UA-32	2.050,00	13	3.699,72	44		106,79			816,97	816,97
ARI 40	COSTA DEL SOL 03	RI-43	1.819,00	18	1.571,92	16		37,73			288,60	288,60
ARI 41	SAN CRISTÓBAL 01	ED-UA26	6.939,64	0	7.646,36	-	191,16	0,00		1.462,37	-	1.461,66
ARI 42	BCO. MARINOS 01	ZV	0,00	0	6.788,86	57		135,78			1.038,70	1.038,70
ARI 43	MARINOS 01	ZV	0,00	0	1.281,71	5		12,30			94,13	94,13
ARI 44	MARINOS 02	UA-40+REXA+REI+ZV	3.709,44	29	3.333,28	30		70,85			542,02	542,02
ARI 45	MARINOS 03	ZV	0,00	0	4.109,00	34		82,18			628,68	628,68
ARI 46	MONTAÑÉS 01	SNU	0,00	0	2.671,09	12		28,49			217,96	217,96
ARI 47	SANTIMAR 01	REXII (0,3)	3.900,54	26	305,11	2		4,88			37,35	37,35
ARI 48	COTOBRO 01	REXIII_REXI+ZV	4.443,40	36	87,40	1		2,42			18,50	18,50
ARI 49	PUNTA LA MONA 01	RI 38F (0,20)	2.492,71	21	2.507,29	-	62,68	-		479,52	-	479,52
ARI 50	PUNTA LA MONA 02	ZV	0,00	0	593,48	-	14,84	-		113,50		113,50
ARI 51	PUNTA LA MONA 03	ZV	0,00	0	4.629,84	19		44,45			340,02	340,02
ARI 52	PUNTA LA MONA 04	ZV	0,00	0	1.493,95	6		14,34			109,72	109,72
ARI 53	MARAVILLAS 01	SUNP	0,00	0	6.923,42	35		83,08			635,57	635,57
ARI 54	MARAVILLAS 02	REXIII+ZV (0,45)	2.352,96	5	1.654,90	11		25,93			198,34	198,34
ARI 55	LA HERRADURA 01	P6-Z4 (0,50)	15.958,61	133	3.249,33	59		141,82			1.084,91	1.084,91
ARI 56	RIO JATE 01	MP-96	20.000,00		0,00	-	0,00	-		-	-	-
ARI 57	LAS PALOMAS 01	RI-2H+ZV	8.223,14		3.524,20	-	88,11	-		674,00		674,00
ARI 58	LAS PALOMAS 02	ZV	0,00	0	1.112,50	4		10,68			81,70	81,70
ARI 59	LAS PALOMAS 03	ZV	0,00	0	5.288,66	21		50,77			388,40	388,40
ARI 60	LAS PALOMAS 04	REXIII(0,45)	2.563,07	6	-48,71	4		10,47			80,08	80,08



Cód. Validación: 76LSPHR66GZWSGZATXEZYGJCR | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 128

CESIONES PREVISTAS Y VALORES MÍNIMOS DE DOTACIONES A CONSIDERAR: AHIA DE SUNC DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

IDENT.	DENOMINACIÓN	SUP. TOTAL (m2s)	USO PGOU	EDIF. TOTAL PGOU (m2t)	UU.AA. PGOU	USOS PGOU-87	EDIF. TOTAL PGOU-87 (m2t)	UU.AA. PGOU-87	INCR.	UU.AA.	INCR. vvdas.
AHIA 01	TARAMAY 01	9.856,83	UT-HT	19.713,66	19.713,66	RE.I-RI.1-ZSA	5.940,00	5940,00		13.773,66	
AHIA 02	TARAMAY 02	839,85	TC-CM	1.175,79	940,63	RI.1-ZSA	175,31	175,31		765,32	
AHIA 03	TARAMAY 03	7.584,64	UT-HT	15.169,28	15.169,28	RI.2H-MP72	10.618,50	10618,50		4.550,78	
AHIA 04	VELILLA	3.861,96	UT-HT	3.089,57	3.089,57	RE.II	1.235,83	1235,83		1.853,74	
AHIA 05	TORRECUEVAS 01	4.878,71	RU-AG	4.878,71	4.878,71	I.1	4.878,71	2927,23		1.951,48	26
AHIA 06	TORRECUEVAS 02	5.687,60	RU-AG	5.687,60	5.687,60	I.1-ZSA	3.815,54	2289,32		3.398,28	41
AHIA 07	TORRECUEVAS 03	2.661,94	RU-AG	2.661,94	2.661,94	I.1	2.661,94	1597,16		1.064,78	47
AHIA 08	TORRECUEVAS 04	1.811,39	RU-AG	1.811,39	1.811,39	I.1-ZSA	1.297,22	778,33		1.033,06	22
AHIA 09	TORRECUEVAS 05	753,13	RP-A	1.129,70	1.129,70	I.1-ZSA	390,72	234,43		895,26	18
AHIA 10	TORRECUEVAS 06	1.136,56	RP-A	1.704,84	1.704,84	I.1	1.136,56	681,94		1.022,90	11
AHIA 11	TRAVESIA	535,46	UT-HT	1.338,65	1.338,65	RE.X	160,64	160,64		1.178,01	
AHIA 12	COTOBRO 01	18.910,00	UT-HT	15.128,00	15.128,00	HT (MP-68)	10.550,00	10550,00		4.578,00	
AHIA 13	COTOBRO 02	1.104,68	UT-HT	2.761,70	2.761,70	RE.XII-ZSA	228,22	228,22		2.533,48	
AHIA 14	PUNTA LA MONA	20.707,57	UT-HT	28.990,60	28.990,60	HI.3	20.707,57	20707,57		8.283,03	
AHIA 15	LA HERRADURA 01	917,75	UT-HT	1.101,30	1.101,30	RE.VIII	550,65	550,65		550,65	
AHIA 16	LA HERRADURA 02	1.677,36	UT-HT	2.348,30	2.348,30	RI.10	1.677,36	1677,36		670,94	



CESIONES PREVISTAS Y VALORES MÍNIMOS DE DOTACIONES A CONSIDERAR: AHIA DE SUNC DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

IDENTIFIC.	DENOMINACIÓN	INCR. hab. por INCR. UUA.	INCR. hab. por INCR. Vvdas.	SS.GG.EL. por INCR. hab. por INCR. UU.AA.	SS.GG.EL. por INCR. hab. por INCR. vvdas.	Sup. SS.GG.EL (m2s)	UU.AA. SS.GG.EL	Media DOTAC. Zona Homog.	Sup. SS.LL.EL (m2s)	Ubicación SS.LL.EL	EDIF. global ARI	UU.AA. SS.LL.EL
AHIA 01	TARAMAY 01	344		2.634,21		2.634,21	1.391,12	0,00	0,00			
AHIA 02	TARAMAY 02	19		146,37		146,37	77,30	0,00	0,00			
AHIA 03	TARAMAY 03	114		870,34		870,34	459,62	0,00	0,00			
AHIA 04	VELILLA	46		354,53		354,53	187,22	0,00	0,00			
AHIA 05	TORRECUEVAS 01		62		472,70	472,70	249,63	0,00	0,00			
AHIA 06	TORRECUEVAS 02		98		746,44	746,44	394,19	0,00	0,00			
AHIA 07	TORRECUEVAS 03		114		870,20	870,20	459,55	0,00	0,00			
AHIA 08	TORRECUEVAS 04		53		407,28	407,28	215,08	0,00	0,00			
AHIA 09	TORRECUEVAS 05		43		332,57	332,57	175,63	0,00	0,00			
AHIA 10	TORRECUEVAS 06		27		207,41	207,41	109,53	0,00	0,00			
AHIA 11	TRAVESIA	29		225,29		225,29	118,98	21,89	257,87	ARI-42	0,25	64,47
AHIA 12	COTOBRO 01	114		875,54		875,54	462,37	0,00	0,00			
AHIA 13	COTOBRO 02	63		484,53		484,53	255,88	0,00	0,00			
AHIA 14	PUNTA LA MONA	207		1.584,13		1.584,13	836,57	3,81	315,58	ARI-51	0,25	78,90
AHIA 15	LA HERRADURA 01	14		105,31		105,31	55,61	15,11	83,20	ARI-51	0,25	20,80
AHIA 16	LA HERRADURA 02	17		128,32		128,32	67,76	15,11	101,38	ARI-51	0,25	25,34



RE.II.7.3.5. Fichas urbanísticas del suelo urbano no consolidado.

1. Como Anexo a las Normas Urbanísticas del nuevo PGOU de Almuñécar, las Fichas Urbanísticas del suelo urbano no consolidado recogen las determinaciones a contemplar en los diferentes ámbitos delimitados para este tipo de suelo, complementando a los planos de ordenación y a la normativa urbanística del nuevo PGOU.

Dichas Fichas Urbanísticas hacen referencia a los ámbitos de los sectores, áreas de reforma interior y áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico del suelo no consolidado consideradas en el documento del nuevo PGOU de Almuñécar.

Cabe recordar que en el caso de los ámbitos de las denominadas áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico deben considerarse las dotaciones públicas necesarias derivadas de los incrementos producidos, que se contemplan fuera de los propios ámbitos delimitados, tanto en el caso de nuevos sistemas generales de espacios libres correspondientes al aumento de población, como en el de sistemas locales de dotaciones públicas para mantener la media dotacional de la zona a la que pertenece cada una de las áreas homogéneas delimitadas.

2. Las Fichas Urbanísticas de los **sectores del suelo urbano no consolidado** responden a las delimitaciones recogidas para los mismos en los planos de ordenación del presente documento de PGOU de Almuñécar:

- **SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

- S-01 / Torrecuevas
- S-02 / San Carlos.
- S-03 / Herradura.
- S-04 / San Antonio.

Las Fichas de los sectores del suelo urbano no consolidado identifican el ámbito delimitado, señalan la superficie, uso y edificabilidad global, el valor de la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento, el número total de viviendas y la densidad-caso de contemplar usos residenciales-, el número de viviendas protegidas, las superficies de sistemas generales y locales, la distribución propuesta de superficies lucrativas, una fotografía aérea y los planos-esquemas de la ordenación propuesta desde el PGOU de Almuñécar, con observaciones en su caso a considerar para su desarrollo.

Se adjunta un plano de propuesta de ordenación y las tablas de cuantificación numérica de los aprovechamientos lucrativos y cesiones específicas a contemplar para cada uno de los sectores del suelo urbano no consolidado considerados en el nuevo PGOU de Almuñécar.

3. Las Fichas Urbanísticas de las **áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado** responden a las delimitaciones recogidas para las mismas en los planos de ordenación del presente documento de PGOU de Almuñécar:

- **ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

- ARI-01 / La Golondrina-01
- ARI-02 / Delta Norte-01.
- ARI-03 / Curumbico-01.
- ARI-04 / Curumbico-02.
- ARI-05 / Curumbico-03.
- ARI-06 / Curumbico-04.
- ARI-07 / Curumbico-05.
- ARI-08 / Curumbico-06.
- ARI-09 / Galera Norte-01.



- ARI-10 / .Taramay-01.
- ARI-11 / .Taramay-02.
- ARI-12 / .Taramay-03.
- ARI-13 / Túnel Taramay-01.
- ARI-14 / Portichuelo-01.
- ARI-15 / Los Pinos-01.
- ARI-16 / Los Pinos-02.
- ARI-17 / Los Pinos-03
- ARI-18 / Los Pinos-04.
- ARI-19/ Los Pinos-05.
- ARI-20 / Los Pinos-06.
- ARI-21 / Los Pinos-07.
- ARI-22 / Fígares-01
- ARI-23 / La Paloma-01.
- ARI-24 / La Paloma-02.
- ARI-25 / La Paloma-03.
- ARI-26 / Cahicillos-01.
- ARI-27 / Cortijo Prim-01.
- ARI-28/ Torrecuevas-01.
- ARI-29/ Torrecuevas-02.
- ARI-30/ Torrecuevas-03.
- ARI-31/ Torrecuevas-04.
- ARI-32/ Torrecuevas-05.
- ARI-33/ Torrecuevas-06.
- ARI-34/ Torrecuevas-07.
- ARI-35/ Torrecuevas-08.
- ARI-36/ Cercado Santa Cruz-01.
- ARI-37/ El Moruno-01.
- ARI-38/ Costa del Sol-01.
- ARI-39/ Costa del Sol-02.
- ARI-40/ Costa del Sol-03.
- ARI-41/ San Cristóbal-01.
- ARI-42/ Barranco Marinos-01.
- ARI-43/ Marinos-01.
- ARI-44/ Marinos-02.
- ARI-45 / Marinos-03.
- ARI-46/ Montañés-01.
- ARI-47 / Santimar-01.
- ARI-48/ Cotobro-01.
- ARI-49/ Punta de la Mona-01.
- ARI-50/ Punta de la Mona-02.
- ARI-51/ Punta de la Mona-03.
- ARI-52/ Punta de la Mona-04.
- ARI-53/ Maravillas-01.
- ARI-54/ Maravillas-02.
- ARI-55/ La Herradura-01.
- ARI-56/ Río Jate-01.
- ARI-57/ Las Palomas-01.



- ARI-58/ Las Palomas-02.
- ARI-59/ Las Palomas-03.
- ARI-60/ Las Palomas-04.

Las Fichas de las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado incluyen su identificación, superficie, uso y edificabilidad global, el valor de la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento, el número total de viviendas y la densidad-caso de contemplar usos residenciales-, el número de viviendas protegidas, las superficies de sistemas generales y locales, la distribución propuesta de superficies lucrativas y las ordenanzas de aplicación, una fotografía aérea y planos-esquemas de la ordenación propuesta desde el PGOU de Almuñécar, con observaciones en su caso a considerar para su desarrollo.

Se adjunta igualmente un plano de propuesta de ordenación pormenorizada y las tablas de la cuantificación numérica de los aprovechamientos lucrativos contemplados y las cesiones a considerar para cada área de reforma interior del suelo urbano no consolidado delimitada por el nuevo PGOU de Almuñécar.

4. Las Fichas Urbanísticas de las **áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico del suelo urbano no consolidado** recogen los ámbitos de la parcela o conjunto de parcelas para las que se prevén en el presente documento de PGOU las citadas áreas:.

• **ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

- AHIA-01 / Taramay-01.
- AHIA-02 / Taramay-02.
- AHIA-03 / Taramay-03.
- AHIA-04 / Velilla.

- AHIA-05 / .Torrecuevas-01.
- AHIA-06 / .Torrecuevas-02.
- AHIA-07 / .Torrecuevas-03.
- AHIA-08 / .Torrecuevas-04.
- AHIA-09 / .Torrecuevas-05.
- AHIA-10 / .Torrecuevas-06.
- AHIA-11 / .Travesía.
- AHIA-12 / .Cotobro-01.
- AHIA-13 / .Cotobro-02.
- AHIA-14 / .Punta La Mona.
- AHIA-15 / La Herradura-01.
- ARI-15 / La Herradura-02.

Las Fichas de las áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento del suelo urbano no consolidado identifican a las mismas, y recogen el valor de su superficie, ordenanza de aplicación o calificación, edificabilidad y altura máxima propuestas, edificabilidades previas, coeficientes de ponderación de usos-tanto para la ordenación previa de los terrenos como para la propuesta realizada desde el nuevo PGOU-, los valores de incrementos del numero de viviendas o de las intensidades o edificabilidades previstos en el nuevo documento, la estimación de la cesión del 10% de incremento de aprovechamiento al Ayuntamiento, el cómputo de las unidades de aprovechamiento a adquirir para la obtención de las dotaciones públicas compensatorias junto a una fotografía aérea del ámbito afectado, una planimetría del mismo y un esquema de ordenación..



RE.II.8. EL MODELO DEL NUEVO PGOU: LOS SISTEMAS GENERALES.

RE.II.8.1. LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL NUEVO PGOU.

1. El artículo 10 de la vigente LOUA establece las determinaciones que deben contemplar los Planes Generales de Ordenación Urbanística, entre las que se encuentran las correspondientes a la ordenación estructural, que supone fijar los sistemas generales del municipio constituidos por los parques, jardines y espacios libres públicos y los equipamientos de uso público del municipio.

2. Aprobado el PGOU-87 de Almuñécar con anterioridad a la entrada en vigor, fue en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA donde se recogieron los espacios libres públicos a considerar como sistemas generales. Un análisis del citado documento, además de detectar errores materiales que fueron subsanados, constató la aplicación de criterios cuestionables en su consideración, donde se computaron como sistemas generales espacios libres públicos que carecían de dicha naturaleza.

Revisado el criterio con el nuevo PGOU de Almuñécar, no se ha considerado adecuado estimar como elementos del sistema general de espacios libres del municipio de Almuñécar aquéllos que no cuentan con capacidad funcional para constituir parques, jardines o espacios libres públicos de uso para el conjunto del municipio, bien por su inadecuada dimensión, o por su propio origen o carácter local.

3. El nuevo PGOU-87 de Almuñécar supera con amplitud el estándar mínimo fijado en el artículo 10 de la LOUA, y supone una mejora en relación con el estándar definitivo del documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar, que alcanzaba los 7,65 m²/hab.

El nuevo PGOU de Almuñécar establece las dos líneas siguientes para la consideración de los sistemas generales de espacios libres del término municipal:

- Se contemplan los espacios libres de uso público del documento del PGOU-87 de Almuñécar destinados a par-

ques y jardines que reúnen las condiciones de sistemas generales fijadas por la LOUA y conforme a los criterios del nuevo PGOU de dimensión suficiente y servicio a todo el municipio.

- Se proponen nuevos sistemas generales de espacios libres públicos emplazados en las siguientes ubicaciones:
 - En las zonas de crecimiento propuestas tanto en Almuñécar como en La Herradura en los diferentes sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado de este nuevo PGOU.
 - Adscritos a ciertas áreas de reforma interior, por la significación de dichos espacios desde el punto de vista patrimonial -espacio libre público en torno a restos arqueológicos de Montevelilla en la "ARI-21. Los Pinos 07"-, o por su posición y funcionalidad en colindancia con otros sistemas generales de espacios libres- zona del Río Jate, ARI-56. Río Jate 01"-.
 - Nuevos sistemas generales de espacios libres en suelo urbano a obtener mediante adquisición directa por la administración municipal a sus actuales titulares; se valora el aprovechamiento con que cuentan en el PGOU-87 de Almuñécar y se costea mediante las compensaciones atribuidas al desarrollo de las áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento -es el caso de la Punta de Jesús en el Tesorillo, y de las tres parcelas ligadas a restos patrimoniales de interés arqueológico en Puente de Noy-.

La superficie total de sistemas generales de espacios libres de uso público contemplada en el presente documento de PGOU de Almuñécar se eleva a **546.378,35 m²** de suelo. Considerando una población media 52.823 habitantes (con ocupación media del 50% de las viviendas estacionales), el estándar sería de **10,34 m² de suelo de sistemas generales de espacios libres por habitante en periodo de ocupación estacional media**. Si se considera la población con una ocupación del 80% de los usos residenciales y turísticos equivalentes), el estándar sería de **8,19 m² de suelo de sistemas generales de espacios libres por habitante en periodo de ocupación estacional punta**.



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES (SS.GG.EL) DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

Denominación SS.GG.EL.	Clasificación del suelo PGOU	Situación urbanística	Nº IDENT. plano SS.GG. PGOU	Superficie (m2)
Río Jate 1_	Suelo Urbanizable_SS7. Herradura Playa	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	1	7.107,18
Río Jate 2	Suelo Urbano no consolidado_ARI-56.Río Jate 01	A obtener por desarrollo SUNC	2	7.468,74
Río Jate 3	Suelo Urbanizable_SS8. Río Jate.	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	3	6.855,10
Barranco de las Tejas 1	Suelo Urbanizable_SN10. Las Tejas.	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	4	7.504,07
Barranco de las Tejas 2	Suelo Urbanizable_SS7. Herradura Playa.	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	5	9.644,37
Los Corrales	Suelo Urbanizable_SN9. Los Corrales.	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	6	4.462,57
Herr. Playa	Suelo Urbano.	Obtenido	7	1.199,76
Plaza Herradura	Suelo Urbano.	Obtenido	8	1.764,38
Faro Punta de la Mona	Suelo Urbano.	Obtenido	9	55.581,99
Cotobro Norte	Suelo Urbanizable_SS4. Cotobro	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	10	12.317,51
Ampliación La Najarra	Suelo Urbano.	A obtener (previsto en PGOU-87)	11	1.039,71
El Montañés	Suelo Urbanizable_SN8. El Montañés	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	12	10.330,73
Lo Colorao	Suelo Urbanizable_SN6. Lo Colorao	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	13	17.267,15
Sandovala	Suelo Urbanizable_SS3. Sandovala	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	14	98.046,51
Ferial	Suelo Urbanizable_SN5. Ferial	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	15	13.428,64
Sur Margen CN.340	Suelo Urbanizable_SS2. Margen Sur CN-340	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	16	14.761,03
Parque Blas Infante	Suelo Urbano.	Obtenido	17	17.627,27
Plaza del ayuntamiento	Suelo Urbano.	Obtenido	18	1.404,20



SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES (SS.GG.EL) DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

Denominación SS.GG.EL.	Clasificación del suelo PGOU	Situación urbanística	Nº IDENT. plano SS.GG. PGOU	Superficie (m2)
Parque del Majuelo	Suelo Urbano.	Obtenido	19	15.231,07
Castillo	Suelo Urbano.	Obtenido	20	20.787,95
Peñon del Santo	Suelo Urbano.	Obtenido	21	14.429,65
Paseo del Altillo	Suelo Urbano.	Obtenido	22	7.568,61
Rio Verde	Suelo Urbano.	Obtenido	23	13.960,05
Los Pinos A07	Suelo Urbano no consolidado_ARI-21.Los Pinos 07	A obtener por desarrollo SUNC	24	9.124,62
Citalsol 15	Suelo Urbanizable_SN2. Citalsol 15	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	25	1.569,71
Citalsol 14	Suelo Urbanizable_SN1. Citalsol 14	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	26	20.331,24
Punta de Jesús	Suelo Urbano.	A obtener por desarrollo AHIA.	27	21.544,72
Parque del Pozuelo	Suelo Urbano.	Obtenido	28	5.413,13
Parque Mediterráneo	Suelo Urbano.	Obtenido	29	74.823,44
Bco. Cabria	Suelo Urbanizable_SS0. Barranco de Cabria	A obtener por desarrollo suelo urbanizable.	30	31.445,24
Puente de Noy	Suelo Urbano.	A obtener por desarrollo AHIA.	31a	7.749,10
Puente de Noy	Suelo Urbano.	A obtener por desarrollo AHIA.	31b	1.214,44
Puente de Noy	Suelo Urbano.	A obtener por desarrollo AHIA.	31c	1.104,47
Torrecuevas	Suelo Urbano no consolidado S01	A obtener por desarrollo Sector S01 de SUNC.	32	4.588,00
San Carlos	Suelo Urbano no consolidado S02	A obtener por desarrollo Sector S02 de SUNC.	33	4.380,00
San Antonio	Suelo Urbano no consolidado S04	A obtener por desarrollo Sector S04 de SUNC.	34	3.302,00
SUPERFICIE SS.GG.EL.PGOU				546.378,35



Cód. Validación: 76L5PHR66GZWSGGZATXEZYJGR | Verificación: <http://almunecar.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 128

RE.II.8.2. LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS DEL NUEVO PGOU.

1. Se ha considerado en el nuevo PGOU de Almuñécar aquellas infraestructuras urbanas de las redes de servicios públicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico de carácter general que cuentan con carácter estructural o estratégico para la dotación de dichos servicios al municipio.

Se han consignado las ampliaciones propuestas de las infraestructuras existentes que se consideran imprescindibles para atender las nuevas demandas previstas y/o para mejorar el servicio existente.

2. Se han considerado los equipamientos de dominio y uso público –aunque su explotación pueda ser concesionada– que cuentan con características estructurales o estratégicas y funcionalmente constituyen dotaciones que dan servicio a todo o una parte significativa del municipio, desarrollándose sobre los mismos funciones o actividades al servicio de toda o gran parte de la población.

Para el caso de los equipamientos públicos de carácter general, además de reconocer a aquéllos que cuentan con dicha condición bien por su existencia histórica en la realidad urbana, bien por haber sido obtenidos y ejecutados en desarrollo de las previsiones del PGOU-87 de Almuñécar, o permanecer contemplados y aún sin obtener en dicho documento, se prevén las siguientes nuevas dotaciones de sistemas generales de equipamientos públicos en el presente PGOU:

- Previsión de zonas deportivas como sistemas generales de equipamiento público en La Sandovala a obtener por desarrollo de su sector de suelo urbanizable:
 - La de mayor tamaño acompaña al gran sistema general de espacios libres y deberá ser contemplada en el Plan Especial de desarrollo de estos sistemas generales una vez obtenidos los suelos, procurando una intervención de carácter blando que integre en el sistema general de espacios libres públicos previsto.

- La de menor superficie, se plantea completar el conjunto de sistemas generales de equipamientos públicos deportivos existentes al sur de dicho sector vinculados a la Avenida Amelia Sánchez Alcázar.
- Obtención de un equipamiento público cultural polivalente con carácter de sistema general vinculado al nuevo Recinto Ferial de Almuñécar a través del desarrollo del suelo urbanizable previsto al norte de la CN-340 entre el barrio de San Sebastián y El Moruno.
- Previsión de un sistema general de equipamiento público destinado a muelle seco de camiones vinculado a la actuación de desarrollo industrial prevista en La Paloma.
- Edificio patrimonial de la Punta de Jesús del Tesorillo, a obtener por expropiación una vez conseguido el sistema general de espacios libres de su entorno, para su destino a sistema general de equipamiento público, preferentemente con destino cultural

Junto a ello, cabe recordar que los sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, así como diferentes áreas de reforma interior completan, con previsiones de funciones en principio de carácter local, la red de equipamientos públicos del presente documento de PGOU.



Sistemas Generales de Equipamientos Públicos (SS.GG.EQ.) del PGOU

Denominación del Equipamiento	Clasificación del suelo PGOU	Situación urbanística	Nº IDENT. plano SS.GG. PGOU	Superficie (m2s)
Pabellón de La Herradura_EQ-D	Suelo urbano	Obtenido	1	6.174,55
El Castillo de La Herradura_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	2	1.492,93
Campo de fútbol de La Herradura_EQ-D	Suelo urbano	Obtenido	3	11.449,43
CEIP Las Gaviotas_EQ-E	Suelo urbano	Obtenido	4	6.356,39
Guardería en La Herradura_EQ-E	Suelo urbano	Obtenido	5	514,29
IES Villanueva del Mar_EQ-E	Suelo urbano	Obtenido	6	969,34
Mercado La Herr./Amdvo. La Herr./C. Salud La Herr._EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	7	1.002,76
Centro de Día de La Herradura_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	8	2.409,57
Cementerio de La Herradura_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	9	820,38
Puerto Marina del Este_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	10	22.663,11
Cuartel de la Guardia Civil_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	11	3.335,99
Instituto Antigua Sexi_EQ-E	Suelo urbano	Obtenido	12	12.342,56
Sandovala Deportivo_EQ-D	Suello urbanizable_SS3. Sandovala	A obtener por desarrollo de suelo urbanizable	13	21.812,14
Docente Colegio La Noria_EQ-E	Suelo urbano	Obtenido	14a	4.316,85
Docente Guardería La Noria_EQ-E	Suelo urbano	Obtenido	14b	3.506,72
Deportivo ampliación instalaciones municipales_EG-D	Suello urbano	A obtener (previsto PGOU-87)	15	1.596,82
Deportivo Piscina Municipal_EQ-E	Suelo urbano	Obtenido	16a	6.428,63
Deportivo Polideportivo Municipal_EQ-D	Suelo urbano	Obtenido	16b	
Equipamiento en Nuevo Recinto Ferial_SIPS Cultural	Suello urbanizable_SN5. Ferial	A obtener por desarrollo de suelo urbanizable	17	6.126,37
IES Al Ándalus_EQ-E	Suelo urbano	Obtenido	18	19.213,06



Sistemas Generales de Equipamientos Públicos (SS.GG.EQ.) del PGOU

Denominación del Equipamiento	Clasificación del suelo PGOU	Situación urbanística	Nº IDENT. plano SS.GG. PGOU	Superficie (m2s)
CIEP La Santa Cruz_EQ-E	Suelo urbano	Obtenido	19	11.298,64
Guardería/Admvo./Bomberos_EQ-E/EQ-SIPS/EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	20	6.778,75
Parque del Acueducto_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	21	2.401,44
Estación de Autobuses_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	22	3.344,10
Residencia Tercera Edad_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	23	10.786,52
Acuario_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	24	2.374,83
Mercado de Almuñécar_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	25	4.374,68
Casa de la Cultura José Tamayo_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	26	1.413,63
CIEP_EQ-E	Suelo urbano	Obtenido	27	6.373,69
CIEP Río Verde_EQ-E	Suelo urbano	Obtenido	28	9.031,88
Ayuntamiento de Almuñécar_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	29	373,19
IES P-4_EQ-E	Suelo urbano	Obtenido	30	14.563,80
Estadio Fco. Bonet/Conservatorio_EQ-D/EQ-E	Suelo urbano	Obtenido	31	29.095,13
Centro de Salud de Almuñécar_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	32	4.935,25
Campo de fútbol Río Verde_EQ-D	Suelo urbano	Obtenido	33	9.226,36
La Najarra_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	34	1.801,74
Castillo San Miguel_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	35	6.659,64
Parque Loro Sexi_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	36	5.106,98
Cementerio de Almuñécar_EQ-SIPS	Suelo urbano	Obtenido	37	8.433,19
Colegio Arcos de Torrecuevas	Suelo urbano	Obtenido	38	4.098,35
Equipamiento Punta de Jesus, Tesorillo_EQ-SIPS	Suelo urbano	A obtener	39	112,45

SUPERFICIE TOTAL DE SS.GG.EQ.

275.116,13



Cód. Validación: 76L5PHR66GZWSGGZATXEZYGJCR | Verificación: <http://almuñecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 128

RE.II.9. LA VIVIENDA EN EL MODELO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

RE.II.9.1. EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (PMVS) DE ALMUÑÉCAR.

1. El documento de Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de Almuñécar fue redactado por la Excm. Diputación Provincial de Granada asistida técnicamente por las arquitectas D^a Nayra Fernández-Valencia Caballero y D^a Isabel García Garzón, y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Almuñécar con fecha 27 de septiembre de 2018 .

2. El PMVS de Almuñécar , en su punto “13.3. Líneas estratégicas a seguir” señala:

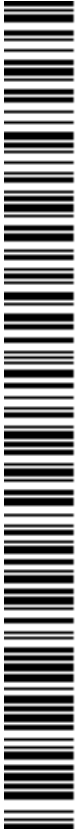
- “13.3.5. Estrategias en cuanto a viviendas protegidas
 - Actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida. Actualmente existen 150 inscripciones, pero se deben gestionar y confirmar el resto de suscripciones, puesto que la realidad del municipio de Almuñécar requiere una actualización y progresivo esfuerzo.
 - Rehabilitar y adecuar a la actual normativa las viviendas del patrimonio municipal que no se encuentran en uso.
 - Fomentar convenios con otras administraciones para la rehabilitación y oferta de las viviendas sin uso actual pertenecientes a dichas administraciones para cubrir la demanda de vivienda protegida.
 - Favorecer la promoción de vivienda protegida en suelos de propiedad municipal, dándosele prioridad a los solares.
 - Proceder al desarrollo de los sectores recogidos en el planeamiento vigente, para satisfacer la demanda de vivienda protegida.

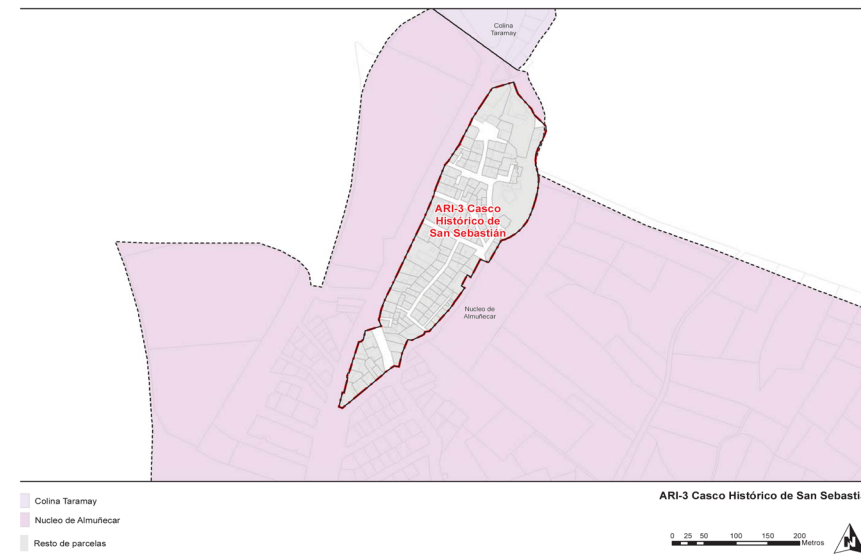
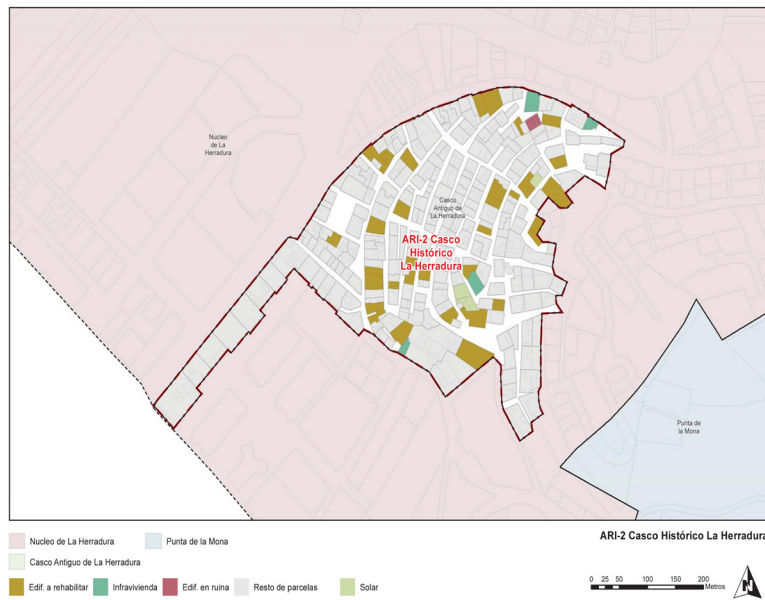
3. El Programa de Actuación del PMVS de Almuñécar constató las capacidades de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado del PGOU-87 de Almuñécar que estaban aún pendientes de desarrollo-no contaban con Plan Parcial aprobado, caso de los denominados P-14 y P-15 del PAU de Cital-sol, y el Plan Parcial de Los Corrales del Plan de Sectorización de su mismo nombre^{-NOTA}, y las de una parcela de titularidad



Programa de Actuación										
		Titularidad	Denominación ámbito	Superficie	Nº Viv. Proteg.	2018	2019	2020	2021	2022
Actuaciones para vivienda protegida nueva	Adecuación de edificios existentes	Municipal								
		Otras administraciones								
		Privada								
	Obra nueva en solares	Municipal	SOLAR-01 P-12 TARAMAY	1.330,60 m ² s	12					
		Otras administraciones								
		Privada								
	Obra nueva en sectores		P-14 ALMUÑÉCAR	38.900,00 m ² s	43					
			P-15 ALMUÑÉCAR	29.530,00 m ² s	26					
			LOS CORRALES. LA HERRADURA	66.731,82 m ² s	70					
						151				

Viviendas protegidas en el Programa de Actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Almuñécar, (Excm. Diputación Provincial de Granada), aprobado definitivamente en septiembre de 2018.





Áreas de Rehabilitación Integrada propuestas por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Almuñécar, (Excma. Diputación Provincial de Granada), aprobado definitivamente en septiembre de 2018.



municipal-ya obtenida gracias al desarrollo, gestión y ejecución del P-12 del PAU de Citalso-, que permitirían contemplar un total de 151 viviendas protegidas, que se consideran suficientes para la demanda estimada en principio por el propio PMVS de Almuñécar .

La demanda de vivienda protegida se actualizó a través del estudio y análisis efectuado por el documento, empleando el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas-que no se encontraba actualizado-, y los datos proporcionados por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Almuñécar en cuanto a colectivos en riesgo del término municipal.

NOTA: en el momento de elaboración del PMVS de Almuñécar, aún no era firme la sentencia de anulación del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, por lo que no se estimaron ámbitos excluidos del desarrollo residencial por dicho planeamiento supramunicipal.

4. Además, el PMVS establece, en función del análisis efectuado, en el punto *“13.3. Líneas estratégicas a seguir”*, cuatro líneas estratégicas a seguir concernientes a los siguientes aspectos:

“13.3.1. Estrategias en cuanto a la rehabilitación del parque residencial.

13.3.2. Estrategias en cuanto Infravivienda.

13.3.3. Estrategias en cuanto a Áreas de Rehabilitación Integral.

13.3.4. Estrategias en cuanto a alojamientos transitorios.

Se señalan para cada una de ellas las líneas principales de actuación a implementar para el desarrollo de tales estrategias y la consecución de los objetivos del PMVS.

5. El PMVS de Amuñécar propone la consideración de las siguientes Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)^{NOTA}:

- ARI-01-ALM-Recinto amurallado, que corresponde con el perímetro del antiguo recinto amurallado del Conjunto Histórico declarado de Almuñécar, afectada por el vigen-

te planeamiento de protección del Conjunto Histórico, PEPRICH de Almuñécar.

- ARI-02-HERR-Casco Antiguo, que corresponde con el ámbito del casco antiguo del núcleo de La Herradura.
- ARI-03-S.SEB.-Casco Antiguo, que corresponde con el ámbito del casco antiguo del núcleo de San Sebastián.

NOTA: la nomenclatura ARI en el PMVS de Almuñécar hace referencia a Área de Rehabilitación Integral. En el presente documento de PGOU de Almuñécar la nomenclatura ARI hace referencia a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, no debiendo confundirse ambos términos.

RE.II.9.2. LA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

1. El nuevo PGOU de Almuñécar propone una estrategia que supondrá un aumento considerable de los terrenos residenciales disponibles para vivienda protegida, tanto en los suelos clasificados como urbanizables como en los urbanos no consolidados previstos por este documento.

2. El presente PGOU de Almuñécar atiende al cumplimiento de los dispuesto en el artículo 10.1.A)b) de la vigente LOUA.

Para ello, el presente PGOU considera en cada área de reforma o sector de uso residencial (esté clasificado como suelo urbanizable o como suelo urbano no consolidado), la reserva, cuando menos, del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad destinada a uso residencial para viviendas protegidas.

Se consideran las siguientes precisiones:

- Para los sectores de suelo delimitados por el PGOU:
 - En los sectores de suelo urbanizable residenciales se considera el porcentaje de viviendas protegidas tanto en los de nueva disposición -surgidos desde el modelo del presente documento-, como en aquellos otros que habiendo sido ordenados no han culminado su gestión ni ejecución, y que deben adaptarse a las propuestas y condiciones restablecidas desde este documento.



- Igualmente, en los sectores residenciales del suelo urbano no consolidado que se proponen desde el modelo del presente documento de PGOU se dispone la reserva correspondiente, conforme a lo señalado por la vigente LOUA, de suelos destinados a vivienda protegida.
- En los ámbitos del suelo urbanizable en transición residenciales, que han culminado su proceso de gestión -y está pendientes de la terminación de la ejecución de su urbanización- no se considera previsión de viviendas protegidas, al no contar sus instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión aprobados definitivamente con previsión de las mismas.

En las Fichas Urbanísticas de cada uno de los sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado donde existe previsión de vivienda protegida se ubican las manzanas previstas para su implantación, procurando prever tipologías adecuadas para ello.

- Para los áreas de reforma de suelo urbano no consolidado de usos residenciales delimitadas por el PGOU se realiza igualmente la previsión de los suelos necesarios para albergar viviendas protegidas. En este caso serán las figuras de desarrollo previstas -Planes Especiales de Reforma Interior (PEPRI), o Estudios de Detalle (ED)-, los que emplacen definitivamente dichas viviendas protegidas, pues en la mayor parte de los casos se requiere una mayor aproximación la escala de la intervención edilicia y/o un conocimiento más exhaustivo de las preexistencias del ámbito para optimizar su definitiva ubicación.

No se prevé reserva de viviendas en aquellas áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado del presente PGOU que cuentan con una densidad de vivienda inferior a 15 viviendas por hectárea y presentan tipologías poco adecuadas para su implantación-viviendas unifamiliares aisladas-, por lo que no se considera adecuado realizar dicha reserva, conforme a lo permitido para tales circunstancias en el penúltimo párrafo del citado artículo 10.1.A)b) de la LOUA. El nuevo PGOU contempla la compensación de las reservas de viviendas eximidas de las citadas áreas de reforma interior en suelo urbano

no consolidado mediante su previsión en una serie de áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico con uso residencial destinadas a la promoción de viviendas protegidas, para las que se prevén tipologías más adecuadas para su implantación. El modelo de PGOU asegura incluso un mayor número de viviendas protegidas a las correspondientes a la mera compensación aludida, estimando la idoneidad del emplazamiento escogido.

Se contemplan las siguientes viviendas protegidas en las diferentes clases y tipos de suelo en el nuevo PGOU de Almuñécar:

- Viviendas protegidas en sectores de suelo urbanizable sectorizado: 651.
- Viviendas protegidas en sectores de suelo urbanizable ordenado: 559.
- Viviendas protegidas en sectores de suelo urbano no consolidado: 296.
- Viviendas protegidas en áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado: 327.
- Viviendas protegidas en áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico: 165.
- Total viviendas protegidas previstas: 1.998.

3. La reserva de viviendas protegidas realizada por el nuevo PGOU de Almuñécar excede las necesidades detectadas en el PMVS aprobado, pero debe recordarse la no actualización del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas con el que se elaboró el documento de PMVS finalmente aprobado, y que en las líneas estratégicas del mismo se recomienda la reconsideración de los datos de demanda.

Parece adecuado plantear la necesidad de establecer un régimen de protección municipal para facilitar el cumplimiento de las reservas de viviendas protegidas establecidas e incluir dicho régimen en la correspondiente actualización del PMVS de Almuñécar, que deberá definirlo. Este documento de PGOU propone la inclusión en el PMVS de Almuñécar, mediante su modificación o revisión, del tipo de vivienda de protección municipal, que tendrá como precio límite el equi-



valente al de la vivienda protegida en régimen de precio limitado (precio de venta máximo fijado por el valor del Módulo Ponderado vigente multiplicado por 1,8 para vivienda, y un 60% de este valor para las dependencias anejas de garaje y/o trastero), cuyos destinatarios deberán cumplir los requisitos exigidos a los de dicho tipo de vivienda protegida en régimen de precio limitado en la legislación vigente de aplicación, y que responda a las siguientes características de superficies máximas:

- Vivienda con una superficie útil máxima destinada a vivienda de ciento veinticinco metros (125 m²).
- Garaje y/o trastero vinculados a la vivienda con una superficie útil máxima de treinta metros (30 m²).

Dicha vivienda de protección municipal atendería al cumplimiento de las condiciones mínimas de índole técnica, y las dimensionales para cada una de sus piezas, determinadas para las viviendas protegidas en régimen de precio limitado por la legislación vigente de aplicación.

No obstante, la modificación o revisión del PMVS de Almuñécar podrá determinar, previa justificación otros parámetros diferentes a los indicados, debiendo en cualquier caso contemplar lo señalado sobre este tipo de régimen de protección municipal en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA.

4. El presente PGOU de Almuñécar considera como **Áreas de Rehabilitación Integral** prioritarias las definidas y delimitadas en el vigente PMVS de Almuñécar, que se considerarán zonas preferentes para la solicitud de inclusión y financiación de actuaciones destinadas a rehabilitación y/o mejora del parque edilicio:

- ARI-01-ALM-Recinto amurallado.
- ARI-02-HERR-Casco Antiguo, que corresponde con el ámbito del casco antiguo del núcleo de La Herradura.
- ARI-03-S.SEB.-Casco Antiguo, que corresponde con el ámbito del casco antiguo del núcleo de San Sebastián.

Sobre los citados ámbitos podrán desarrollarse programas o actuaciones de rehabilitación concertada a través de la in-

tervención de una o varias administraciones públicas,. Igualmente, en desarrollo de las necesidades de dichos ámbitos podrán redactarse Planes Especiales con el objetivo de implementar actuaciones de fomento de la rehabilitación urbana.

5. De otra parte, la problemática planteada en el ámbito del antiguo P-10 del PGOU-87 de Almuñécar, afectado de patologías severas por deslizamientos a nivel profundo, aconsejan un estudio detallado y específico para dicho ámbito. Una vez realizado dicho estudio, se deducirá la conveniencia de proceder a la redacción de una figura de Plan Especial de Reforma Interior (PEPRI) que, en su caso, pudiera implicar la tramitación en paralelo de un procedimiento de innovación del PGOU.

6. El presente documento de PGOU prevé un incremento en el número de viviendas en los ámbitos computables a tal fin a efectos de cómputo de incremento poblacional-conforme a lo dispuesto e interpretado por la administración autonómica al respecto- que cumple con los límites de crecimientos establecidos por el POTA, no superándose una previsión de aumento poblacional vinculado a tales viviendas que rebase el treinta por ciento (30%) del censo poblacional de partida estimado para Almuñécar.

La previsión de nuevas viviendas en sectores de suelo Urbanizable sectorizado y ordenado que se efectúa en el presente PGOU arroja un total de 3.416, lo que supone un incremento poblacional de 8.198 habitantes, a efectos del anterior cómputo.

No obstante lo apuntado, para el cálculo de las necesidades de infraestructuras urbanas a contemplar en el municipio se ha considera la totalidad de las viviendas previstas en los diferentes sectores, áreas de reforma interior a desarrollar por unidades de ejecución y áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico definidas en el presente PGOU, conforme a la justificación que en la previsión de ampliación de las infraestructuras urbanas se realiza.



PREVISIÓN VIVIENDAS PROTEGIDAS: SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DEL PGOU

IDENT.	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	Nº viv. PGOU	Densidad viv. PGOU (viv./ha)	Viv. prot. PGOU.
SN01	CITALSOL 14	Residencial	232	27,60	91
SN02	CITALSOL 15	Residencial	87	28,58	34
SN05	FERIAL	Terciario			
SN06	LO COLORAO	Residencial	267	30,67	105
SN08	EL MONTAÑÉS	Residencial	301	30,67	118
SN09	LOS CORRALES	Residencial	176	26,14	69
SN10	LAS TEJAS	Residencial	211	27,04	83
SS00	CABRIA	Residencial	268	15,67	105
SS02	MARGEN SUR CN-340	Residencial	184	31,87	55
SS03	SANDOVALA	Turístico			
SS04	COTOBRO	Residencial	246	30,62	96
SS07	HERRADURA PLAYA	Turístico			
SS08	RÍO JATE	Turístico			

1.972

VIVIENDAS PROTEGIDAS: SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 651

PREVISIÓN VIVIENDAS PROTEGIDAS: SECTORES SUELO URBANIZABLE ORDENADO
DEL PGOU

IDENT.	DENOMINACIÓN	USO	Nº viv. PGOU	Densidad viv. PGOU (viv./ha)	Viv. prot. PGOU.
SN03	LA PALOMA	Industrial	41	3,06	
SN04	EL CERCADO	Residencial	173	30,67	68
SN07	RANCHO RÍO VERDE	Residencial	255	30,67	100
SS01	LOS PINOS	Residencial	442	15,81	173
SS05	PEÑÓN DEL LOBO 2	Residencial	203	30,67	80
SS06	EXT. LA HERRADURA	Residencial	354	30,67	138

1468

VIVIENDAS PROTEGIDAS: SECTORES SUELO URBANIZABLE ORDENADO 559

PREVISIÓN VIVIENDAS PROTEGIDAS: SECTORES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
DEL PGOU

IDENT.	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	Nº viv. PGOU	Densidad viv. PGOU (viv./ha)	Viv. prot. PGOU.
S01	TORRECUEVAS	Residencial	230	27,00	140
S02	SAN CARLOS	Residencial	228	27,00	89
S03	HERRADURA	Terciario	18	4,58	
S04	SAN ANTONIO	Residencial	172	26,84	67

648

VIVIENDAS PROTEGIDAS: SECTORES SUELO URBANO NO CONSOLIDADO 296



PREVISIÓN VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE SUNC DEL PGOU

PREVISIÓN VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE SUNC DEL PGOU

IDENT.	DENOMINACIÓN	USO	Nº viv. PGOU	Densidad viv. PGOU (viv./ha)	Cálculo viv. prot. (exentas)	Viv. prot. PGOU.	IDENT.	DENOMINACIÓN	USO	Nº viv. PGOU	Densidad viv. PGOU (viv./ha)	Cálculo viv. prot. (exentas)	Viv. prot. PGOU.
ARI 01	LA GOLONDRINA 01	Residencial	20	17	6	6	ARI 31	TORRECUEVAS 04	Residencial	45	61	14	14
ARI 02	DELTA NORTE 01	Residencial	33	15	10	10	ARI 32	TORRECUEVAS 05	Residencial	39	21	12	12
ARI 03	CURUMBICO 01	Residencial	7	12	2		ARI 33	TORRECUEVAS 06					
ARI 04	CURUMBICO 02	Residencial	10	13	3		ARI 34	TORRECUEVAS 07	Residencial	10	21	3	3
ARI 05	CURUMBICO 03	Residencial	9	12	3		ARI 35	TORRECUEVAS 08	Residencial	9	21	3	3
ARI 06	CURUMBICO 04	Residencial	8	12	3		ARI 36	CERC. STA. CRUZ 01	Turístico				
ARI 07	CURUMBICO 05	Residencial	4	12	1		ARI 37	EL MORUNO 01	Residencial	10	21	3	3
ARI 08	CURUMBICO 06	Residencial	8	13	2		ARI 38	COSTA DEL SOL 01	Residencial	14	76	4	4
ARI 09	GALERA NORTE 01	Residencial	25	15	7	7	ARI 39	COSTA DEL SOL 02	Residencial	57	40	17	17
ARI 10	TARAMAY 01	Residencial	67	75	20	20	ARI 40	COSTA DEL SOL 03	Residencial	34	111	10	10
ARI 11	TARAMAY 02	Residencial	5	12	2		ARI 41	SAN CRISTÓBAL 01	Turístico				
ARI 12	TARAMAY 03	Residencial	7	12	2		ARI 42	BCO. MARINOS 01	Residencial	57	21	17	17
ARI 13	TÚNEL TARAMAY 01	Residencial	66	108	20	20	ARI 43	MARINOS 01	Residencial	5	10	2	
ARI 14	PORTICHUELO 01	Residencial	37	26	11	11	ARI 44	MARINOS 02	Residencial	59	21	18	18
ARI 15	LOS PINOS 01	Residencial	4	10	1		ARI 45	MARINOS 03	Residencial	34	21	10	10
ARI 16	LOS PINOS 02	Residencial	4	10	1		ARI 46	MONTAÑÉS 01	Residencial	12	11	4	
ARI 17	LOS PINOS 03	Residencial	12	29	4	4	ARI 47	SANTIMAR 01	Residencial	28	22	8	8
ARI 18	LOS PINOS 04	Residencial	51	26	15	15	ARI 48	COTOBRO 01	Residencial	37	36	11	11
ARI 19	LOS PINOS 05	Dotac. priv.					ARI 49	PUNTA LA MONA 01	Turístico				
ARI 20	LOS PINOS 06	Residencial	8	12	3		ARI 50	PUNTA LA MONA 02	Terciario				
ARI 21	LOS PINOS 07	Turístico					ARI 51	PUNTA LA MONA 03	Residencial	19	10	6	
ARI 22	FIGARES 01	Turístico	9	9	3		ARI 52	PUNTA LA MONA 04	Residencial	6	10	2	
ARI 23	LA PALOMA 01	Residencial	79	119	24	24	ARI 53	MARAVILLAS 01	Residencial	35	12	10	
ARI 24	LA PALOMA 02	Residencial	21	102	6	6	ARI 54	MARAVILLAS 02	Residencial	16	12	5	
ARI 25	LA PALOMA 03	Terciario					ARI 55	LA HERRADURA 01	Residencial	192	40	58	58
ARI 26	CAHICILLOS 01	Residencial	12	10	3		ARI 56	RIO JATE 01	Turístico				
ARI 27	CORTIJO PRIM 01	Residencial	5	10	2		ARI 57	LAS PALOMAS 01	Turístico				
ARI 28	TORRECUEVAS 01	Residencial	43	63	13	13	ARI 58	LAS PALOMAS 02	Residencial	4	10	1	
ARI 29	TORRECUEVAS 02	Residencial	3	10	1		ARI 59	LAS PALOMAS 03	Residencial	21	10	6	
ARI 30	TORRECUEVAS 03	Residencial	7	11	2		ARI 60	LAS PALOMAS 04	Residencial	10	18	3	3

VIVIENDAS PROTEGIDAS ARI SUNC PGOU

327



Cód. Validación: 76L5PHR66GZWSGZATXEZYGJCR | Verificación: <http://atmuneacar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 126

PREVISIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN AHIA EN SUNC DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

IDENT.	DENOMINACIÓN	USO	Nº viv. máximo PGOU	30% nº viv. máximo PGOU	Nº viv. protegidas PGOU
AHIA 01	TARAMAY 01	Turístico			
AHIA 02	TARAMAY 02	Terciario			
AHIA 03	TARAMAY 03	Turístico			
AHIA 04	VELILLA	Turístico			
AHIA 05	TORRECUEVAS 01	Residencial	26	12	26
AHIA 06	TORRECUEVAS 02	Residencial	41	18	41
AHIA 07	TORRECUEVAS 03	Residencial	47	21	47
AHIA 08	TORRECUEVAS 04	Residencial	22	10	22
AHIA 09	TORRECUEVAS 05	Residencial	18	8	18
AHIA 10	TORRECUEVAS 06	Residencial	11	5	11
AHIA 11	TRAVESIA	Turístico			
AHIA 12	COTOBRO 01	Turístico			
AHIA 13	COTOBRO 02	Turístico			
AHIA 14	PUNTA LA MONA	Turístico			
AHIA 15	LA HERRADURA 01	Turístico			
AHIA 16	LA HERRADURA 02	Turístico			

VIVIENDAS PROTEGIDAS ARI SUNC PGOU 165



RE.II.10. EL TURISMO EN EL MODELO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

RE.II.10.1. EL TURISMO COMO SECTOR ESTRATÉGICO.

1. El nuevo PGOU de Almuñécar atiende en sus previsiones y modelos a las potencialidades que para este tipo de usos y actividades se indican en indicadas en el Plan de Marketing TURISMO DE ALMUÑÉCAR 2014-15 (facilitado por la OIT de Almuñécar)

2. Aunque la mejora en la oferta hotelera de la última década es indudable, impulsada por la mejora de las comunicaciones viarias con Granada y Málaga, el potencial del sector hace albergar esperanzas de que el mismo cuenta aún con capacidad de crecimiento.

El PGOU propone tanto consolidar la oferta turística ya existente en el municipio, como prever zonas que se consideran estratégicas para su futuro destino a dichos fines, y que se consideran áreas de oportunidad para el sector.

3. No obstante, debe advertirse sobre algunos problemas surgidos de las nuevas situaciones que se presentan hoy para el sector, donde la competencia no regulada está haciendo mella en las empresas hosteleras. El crecimiento incesante del fenómeno de las “viviendas turísticas” lleva a replantearse la dinámica del sector y el perfil de la oferta y la demanda del mismo.

El modelo planteado por este PGOU apuesta por una oferta turística de calidad y que se desarrolle legalmente en igualdad de condiciones de competencia. Este documento deberá acompañarse, tras su aprobación, de un proceso de reflexión con intervención de los actores interesados, sobre la regulación del mercado local de oferta turística, que deberá tener como objetivo, entre otros, la redacción de una Ordenanza Municipal reguladora de la actividad turística que combata la saturación y desigualdad en el ámbito de la competencia en la oferta turística del municipio.

RE.II.10.2. LAS PROPUESTAS TURÍSTICAS EN EL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

1. El nuevo PGOU de Almuñécar, a diferencia del PGOU-87, contempla el uso turístico del suelo y de la edificación, derivado de su consideración específica como uso diferenciado en la vigente LOUA,

2. Se proponen usos turísticos tanto en áreas de reforma interior y/o áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado como en sectores determinados del suelo urbanizable:

- En el suelo urbano se implementan las siguientes acciones en relación con los usos turísticos:
 - En el caso de los establecimientos turísticos existentes, se procura la consolidación de aquéllos de calidad, protegiendo el mantenimiento de sus plazas y de los puestos de trabajo derivados directos e indirectos de su actividad.
 - Se mantiene en la normativa del documento de revisión del PGOU de Almuñécar la compatibilidad de los usos residenciales con los turísticos, sin aumento del aprovechamiento urbanístico, que permitan flexibilizar y ampliar la oferta de suelo urbano para la actividad turística.
 - Se proponen áreas de reforma interior y/o áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento donde se contemplan cambios de uso en relación a lo dispuesto por el PGOU-87 de Almuñécar con incremento de intensidad, destinadas a usos turísticos. Se hace la previsión para todos ellos de la compensación de las oportunas cesiones de sistemas locales y/o generales a que estarían obligados, y se fijan los procedimientos de gestión de las mismas, que son contemplados en las Fichas Urbanísticas.
- En el suelo urbanizable, el modelo apuesta por usos turísticos en las zonas de crecimientos de los núcleos vinculadas o próximas a las zonas de playa:



ARI DE SUNC CON USO GLOBAL TURÍSTICO DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

IDENT.	DENOMINACIÓN	SUP. TOTAL (m2s)	USO DOMIN. PGOU	EDIF. USO DOMIN. (m2t)	OTROS USOS PGOU	EDIF. OTR.USOS (m2t)	EDIF. TOTAL PGOU (m2t)
ARI 21	LOS PINOS 07	19.890,75	UT-HT	12.299,48	TC-RT	452,77	12.752,25
ARI 22	FIGARES 01	10.217,85	UT-TU	10.915,96	RP-A	877,60	11.793,56
ARI 36	CERCADO STA. CRUZ 01	20.457,21	UT-HT	10.269,22			10.269,22
ARI 41	SAN CRISTÓBAL 01	13.292,62	UT-TU	11.050,00	TC-CM (PB)	4.420,00	15.470,00
ARI 49	PUNTA LA MONA 01	12.463,54	UT-TU	5.000,00		0,00	5.000,00
ARI 56	RIO JATE 01	20.109,86	UT-HT	20.000,00		0,00	20.000,00
ARI 57	LAS PALOMAS 01	10.071,79	UT-HT	11.747,34		0,00	11.747,34
Totales		106.503,62		81.282,00		5.750,37	87.032,37

AHIA DE SUNC CON USO GLOBAL TURÍSTICO DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

IDENT.	DENOMINACIÓN	SUP. TOTAL (m2s)	USO DOMIN. PGOU	EDIF. USO DOMIN. (m2t)	EDIF. TOTAL PGOU (m2t)
AHIA 01	TARAMAY 01	9.856,83	UT-HT	9.856,83	19.713,66
AHIA 03	TARAMAY 03	7.584,64	UT-HT	7.584,64	15.169,28
AHIA 04	VELILLA	3.861,96	UT-HT	3.861,96	3.089,57
AHIA 11	TRAVESIA	535,46	UT-HT	535,46	1.338,65
AHIA 12	COTOBRO 01	18.910,00	UT-HT	18.910,00	15.128,00
AHIA 13	COTOBRO 02	1.104,68	UT-HT	1.104,68	2.761,70
AHIA 14	PUNTA LA MONA	20.707,57	UT-HT	20.707,57	28.990,60
AHIA 15	LA HERRADURA 01	917,75	UT-HT	917,75	1.101,30
AHIA 16	LA HERRADURA 02	1.677,36	UT-HT	1.677,36	2.348,30
Totales		65.156,25		65.156,25	89641,06

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE CON USO GLOBAL TURÍSTICO DEL PGOU DE ALMUÑÉCAR

IDENT.	DENOMINACIÓN	SUP. TOTAL (m2s)	USO GLOBAL	EDIF. USO TURIST. (m2t)	EDIF. TOTAL PGOU (m2t)
SS03	SANDOVALA	243.586,48	Turístico	73075,94	73.075,94
SS07	HERRADURA PLAYA	133.902,77	Turístico	40170,83	40.170,83
SS08	RÍO JATE	34.619,56	Turístico	10385,87	10.385,87
Totales		412.108,81		123.632,64	123.632,64

- En el núcleo de Almuñécar, el ámbito denominado “SS03. Sandovala” -en la proximidad de la playa de San Cristóbal-, donde se completa la oferta turística en una operación que surge de la necesidad de mejora de la comunicación viaria transversal entre zonas ya consolidadas de la ciudad. Esta operación adscribe grandes sistemas generales de espacios libres y equipamientos públicos, destinados a la preservación de la mayor parte de la finca de La Sandovala como parque, posibilitando incluso el mantenimiento de cultivos en el mismo, y a la previsión de dotaciones públicas de carácter general que impliquen beneficio para toda la comunidad.
- En el frente de la playa de la Herradura se prevé la ordenación del ámbito denominado “SS07. Herradura Playa”. La propuesta de ordenación es sensible a la implantación de espacios libres públicos que eviten la total colmatación por la edificación del frente litoral aún vacante.
- También el sector “SS08. Río Jate”, se prevé destinar a uso turístico, al objeto de complementar la zona del oeste de la playa de La Herradura para su destino a tal fin, disponiendo sistemas de espacios libres para la protección de las riberas del Río Jate.
- Además de los sectores con uso global turístico, se prevé también la inclusión de dichos usos de manera significativa en otros sectores de uso global residencial, cual es el caso de los denominados “SS00 Cabria” y “SS01 Los Pinos”, reduciendo la densidad de viviendas de dichos ámbitos y aprovechando su buena ubicación y caracterización para este tipo de usos turísticos.



RE.II.11. LA MOVILIDAD EN EL MODELO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

RE.II.11.1. EL PMUSA DE ALMUÑÉCAR.

1. El nuevo PGOU de Almuñécar propone un conjunto de líneas estratégicas y propuestas en el ámbito de sus competencias que deberán contemplarse para su ejecución y puesta en marcha definitiva en el Plan de Acción del Plan Municipal de Movilidad Urbana Sostenible de Almuñécar (PMUSA).

Hay que recordar que el Ayuntamiento de Almuñécar aprobó en 2012 un Plan de Movilidad Urbana Sostenible del municipio sexitano (PMUSA) en coherencia con la Estrategia Española de Movilidad Sostenible, que incluye un conjunto de actuaciones para la implantación de formas de desplazamiento más sostenibles en el municipio, priorizando la reducción del transporte individual en beneficio de los sistemas colectivos y de otros modos no motorizados de transportes, así como el desarrollo de aquéllos que hagan compatibles el crecimiento económico, la cohesión social, la seguridad vial y la defensa del medio ambiente.

Se persigue en el PMUSA una mejora de la calidad de vida de la población, la disminución del consumo de energías no renovables, las mejoras de las condiciones de accesibilidad y de la salud de los habitantes,...

En el PMUSA se diferencian una serie de grupos de actuación a los que se asignan objetivos específicos a llevar a cabo mediante programas y propuestas específicas:

- Peatones y ciclistas.
- Transporte colectivo.
- Ordenación del tráfico motorizado.
- Aparcamientos.
- Distribución de mercancías.
- Medio ambiente y seguridad vial.
- Gestión de la movilidad.

RE.II.11.2. ESTRATEGIAS Y ACTUACIONES EN RELACIÓN CON LA MOVILIDAD DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

1. El nuevo PGOU tiene como objetivo que la ciudad de Almuñécar consiga una política de sostenibilidad y mejor calidad de vida para el ciudadano, considerando para ello los principios aceptados como esenciales de los planes de movilidad urbana sostenible.:

- Regulación y control de acceso y del estacionamiento en el centro urbano.
- Desarrollo y mejora de la oferta de los diferentes modos de transporte público.
- Desarrollo de medidas de integración de los transportes públicos y su inter-modalidad.
- Potenciación del estacionamiento de disuasión.
- Ordenación y explotación de la red principal del viario en relación a los diferentes modos de transporte.
- Fomento de la movilidad a pie y en bicicleta.
- Regulación de la carga, descarga y reparto de mercancías.
- Mejora de la calidad del aire y reducción del ruido.
- Mejora de la seguridad vial.

2. Para las características específicas de la ciudad de Almuñécar se plantean los siguientes objetivos generales:

- Integrar la movilidad sostenible en la ordenación del territorio y en la planificación urbanística.
- Integrar criterios de sostenibilidad en los planes, programas y actuaciones de desarrollo.
- Promover el urbanismo de proximidad, que facilita el uso de los medios de transporte alternativos al automóvil motorizado privado.



- Utilizar de manera eficiente los modos de transporte, favoreciendo el trasvase hacia modos de más sostenibles.
- Aprovechar el empleo de las producciones de la innovación tecnológica, fomentando el uso de vehículos menos contaminantes (híbridos-eléctricos).
- Evaluación continua de la calidad del aire y toma de medidas para su mejora.
- Incentivar los modos de transporte más sostenibles, en especial los colectivos y no motorizados.
- Recuperar y/o potenciar espacios públicos para uso y disfrute del ciudadano sin motorizar.
- Fomentar una movilidad individual más responsable y sostenible. Modificar hábitos de movilidad.
- Reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y consumo de derivados del petróleo como combustible.
- Crear una red de aparcamientos, tanto perimetrales como de disuasión.

3. Las estrategias que se proponen se enmarcan en los grupos de actuación establecidos desde el PMUSA, y deben incorporarse a una actualización de éste:

- Para el grupo de actuación de peatones y ciclistas, con el objetivo de incrementar el su peso en el sistema de movilidad, se propone:
 - Conservar los existentes e Implantar nuevos itinerarios peatonales.
 - Fomentar la concienciación de los ciudadanos para el uso de la bicicleta, de tal modo que ésta deje de ser considerada un elemento de ocio y tomada como modo de transporte urbano real.
 - Promover y fomentar el uso de la bicicleta, aumentando la red de vías ciclistas y creando una red integrada ciclista dotada de aparcamientos para las bicis.

- Aumentar el número de espacios accesibles de modo peatonal y en bicicleta aumentando la seguridad en los mismos.
- Garantizar, en la máxima medida de lo posible, la accesibilidad universal.
- Reducir el riesgo y el peligro en los espacios públicos, eliminando puntos negros para peatones y ciclistas.
- Para el **grupo de actuación de transporte colectivo**, se propone incidir en las siguientes cuestiones:
 - Ampliar la cobertura de la red, atendiendo a los nuevos desarrollos, e intensificar el refuerzo de líneas en periodos punta como el verano.
 - Mejorar la calidad del servicio en cuanto a periodicidad, número de paradas y accesibilidad de las mismas y de los vehículos empleados.
 - Potenciar el empleo de vehículos ecológicos para la mejora medio-ambiental.
 - Para el grupo de actuación de ordenación del tráfico, se propone:
 - Disminuir el impacto del vehículo motorizado privado fomentando la reducción de su uso.
 - Adecuar los flujos de automóviles a la capacidad del viario.
 - Estudiar la mejora del tráfico con su reordenación y adecuación de puntos críticos como los de los nudos de enlace.
 - Mejorar la señalización.
- Para el **grupo de actuación de aparcamientos**, sería deseable:
 - Aumentar la oferta de aparcamientos públicos en superficie o soterrados en puntos estratégicos.



- Aumentar las zonas de aparcamiento disuasorio.
 - Reducir la presencia del vehículo en el viario, reduciendo su uso.
 - Eliminar el aparcamiento ilegal.
 - En el caso del **grupo de la distribución de mercancías**:
 - Propiciar horarios alternativos a los de hora punta para carga-descarga.
 - Incentivar el uso de vehículo eléctrico o híbrido para la carga-descarga.
 - Promover aparcamientos de vehículos pesados en el exterior del casco urbano.
 - En el caso del **grupo de medio-ambiente y seguridad**, tendríamos las siguientes líneas estratégicas de actuación:
 - Propiciar la reducción de emisiones de CO, CO2, ruido, etc.
 - Reducir los consumos energéticos y la dependencia de los derivados del petróleo.
 - Estudiar los puntos negros de la vía reduciendo la sensación de inseguridad en los desplazamientos.
 - Utilización de vehículos limpios en la administración y concesiones.
 - Instalación de estaciones medidoras de la calidad del aire.
 - Programas y cursos de conducción eficiente.
 - Adecuación del asfalto.
 - Redacción de un Plan de Seguridad Vial.
 - Las anteriores propuestas deben acompañarse de una adecuada gestión de la movilidad, que persiga:
 - Modificar la cultura de la movilidad dando más peso a medios de transporte sostenibles.
 - Facilitar el acceso autónomo de los niños y jóvenes a centros educativos, estableciendo zonas de aparcamientos escolares y planes de transporte escolar y de divulgación y formación en movilidad sostenible en centros educativos.
 - Reducir la conflictividad en horas punta.
 - Promoción de la formación, divulgación y participación en los programas de actuación y propuestas de mejora de movilidad urbana.
 - Divulgar los objetivos de PMUSA.
 - Promover las culturas sostenibles y responsables.
 - Crear una ordenanza de movilidad.
4. El nuevo PGOU establece que los nuevos desarrollos incidan en el estudio de soluciones de accesibilidad, prestando atención al conexionado con el transporte público. Vinculados a dichos desarrollos se recogen las siguientes propuestas en relación con los sistemas ligados a la movilidad de Almuñécar:
- **Sistema viario.**
 - Creación de un nuevo viario de carácter estructural de comunicación transversal entre el oeste del conjunto histórico de Almuñécar y los entornos de la Avenida del Mediterráneo y Costa Banana.
 - Actuación de mejora de la permeabilidad de la travesía urbana de la CN-340 en la dirección norte-sur a través de una rebaja de su actual cota en el tramo entre Río Seco y el nudo de acceso a la Avda. del Mediterráneo.



- Mejora del tratamiento de la travesía de la CN-340 en su desarrollo por suelo urbano, potenciando la utilización peatonal de la misma.
 - Creación de un nuevo acceso a la Playa de La Herradura desde la actual travesía de la CN-340 a la altura del barranco de Las Tejas.
 - Creación de un nuevo vial paralelo al Paseo Andrés Segovia en la zona occidental del mismo en La Herradura que permita la potenciación del uso peatonal de éste.
 - Consolidación de las alineaciones existentes en la trama urbana heredada y con ello de sus anchos de viario.
- **Sistema de transporte público.**
 - Potenciación del uso del transporte público colectivo urbano mediante la ampliación de líneas ya existentes y la creación de líneas para servicio de los nuevos desarrollos previstos en Almuñécar.
 - Extensión de la línea de transporte público para dar cobertura a los desarrollos previstos en la zona occidental de la Playa de La Herradura.
 - **Sistema de aparcamientos públicos.**
 - Ampliación de los aparcamientos públicos de Almuñécar mediante las siguiente previsiones:
 - Aparcamiento público subterráneo en el Paseo Blas Infante compatible con la recuperación del uso de espacio público continuado del mismo.
 - Aparcamiento público subterráneo en la parcela de uso público del P-4 junto al Río Verde.
 - Aparcamiento público para vehículos pesados vinculado al ámbito del sector industrial denominado “SN03. La Paloma”.
- Ampliación de los aparcamientos públicos de La Herradura con previsión de una nueva zona en la expansión occidental del núcleo.
- **Sistema de itinerarios peatonales.**
 - Mantenimiento de los itinerarios peatonales ya creados, tanto en el Conjunto Histórico de Almuñécar y/o La Herradura, como en las zonas de crecimientos consolidados periféricos.
 - Estudio para la potenciación del uso peatonal del tramo de viario del Paseo del Altillo y Paseo Prieto Moreno mediante su adecuación a viario de tráfico restringido.
 - Potenciación del uso peatonal del tramo occidental del Paseo de Andrés Segovia de La Herradura mediante su adecuación a viario de tráfico restringido.
 - **Sistema de itinerarios urbanos para bicicletas.**
 - Estudio de la ampliación de los tramos de carriles-bicis existentes en las playas de Velilla y San Cristóbal de Almuñécar, para completar un itinerario urbano para bicicletas que permita recorrer los frentes de playa completos.
 - Creación de un itinerario urbano para bicicleta en el Paseo Andrés Segovia de La Herradura.
 - Creación de itinerarios para bicicletas en las vías paralelas a los cursos fluviales principales para potenciar la accesibilidad a zonas libres y equipamientos: Río Verde, Río Seco y Río Jate.
 - Previsión de paradas de bicicletas urbanas de alquiler en zonas próximas a los aparcamientos públicos que permitan la intermodalidad.



RE.II.12. LAS INFRAESTRUCTURAS EN EL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR .

RE.II.12.1. EL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

RE.II.12.1.1. Abastecimiento.

1. El municipio de Almuñécar se encuentra integrado en la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada, la cual gestiona las competencias en el ámbito del Ciclo Integral del Agua, mediante la correspondiente concesión administrativa a la empresa asociada Aguas y Servicios de la Costa Tropical de Granada AIE, conformada por Aqualia y Acciona Agua.

2. El abastecimiento urbano comprende el uso doméstico, la provisión a servicios públicos locales e institucionales y el servicio de agua para los comercios e industrias ubicadas en el ámbito municipal que se encuentran conectadas a la red de suministro.

El esquema de abastecimiento del municipio de Almuñécar presenta actualmente dos subsistemas bien diferenciados e independientes que se encuentran interconectados a través de dos elementos de regulación: el depósito de El Montañés (3.500 m³ y cota + 121) y el depósito de Cotobro (1.820 m³ y cota +11) y su estación de Bombeo.

La fuente principal de abastecimiento de agua potable del municipio de Almuñécar la constituye la captación de agua situada en el azud de Vélez, en el río Río Guadalfeo, que es conducida mediante canal hasta la Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) Balsa de Molvízar, situada a la cota +90. Desde esta ETAP parte un ramal hacia la localidad de Almuñécar de Ø = 500 mm., con un trazado terrestre, al principio, y submarino en su mayoría, hasta su nuevo encuentro terrestre en la Playa de Velilla. Los depósitos de Velilla I (912 m³ y cota +64) , El Portichuelo (250 m³ y cota +64), Lo Colorao I (2.000+2.000 m³ y cota +75) , Cotobro (1.820 m³ y cota +11), depósito de Santa Cruz (790 m³ y cota +50), El Montañés (3.500 m³ y cota +121), Velilla II (2.000 m³ y cota +62), Taramay (2.000 m³ y cota +62) y Cahicillos (400 m³ y cota +80) forman parte del subsistema de abastecimiento de Almuñécar, que complementa sus fuentes de abastecimiento

to con el manantial de Angosturas y los pozos de Bombeo de la vega del Río Verde.

El subsistema de abastecimiento de La Herradura se alimenta del agua proveniente de la ETAP de Molvízar a través de la impulsión existente en el depósito de Cotobro, que alimenta al depósito de regulación de La Flor (1.750 m³ y cota +144). Este subsistema se complementa con los depósitos de Cantarriján (71 m³ y cota +73), Cármes del Mar (2.000 m³ y cota +210), Las Palomas (1.6500 m³ y cota +114), Las Maravillas (1.700 m³ y cota +84) y Atalaya (200 m³ y cota +158).

3. Conforme a los datos de evolución histórica disponibles, -correspondientes a los valores del INE en el ejercicio 2011-, el número de viviendas totales, así como su reparto en viviendas principales y viviendas secundarias, una vez se materialice el desarrollo completo del nuevo Plan, será el siguiente:

	Tipo de Vivienda		
	Principal	Secundaria	Totales
Almuñécar	12.393	19.233	31.626

Viviendas previstas en PGOU de Almuñécar.

4. La ocupación de las plazas hoteleras oscila a lo largo de la temporada, encontrando los picos más altos en los meses coincidentes con la época vacacional. Se toman como datos de referencia los facilitados por la Oficina de Turismo de Almuñécar, donde se refleja el tanto por ciento de ocupación de los ejercicios 2016 y 2017 a lo largo de los diferentes meses del año (ver cuadro que se adjunta).

El nuevo PGOU plantea la construcción de nuevos alojamientos hoteleros que situarán al municipio en el umbral de las 10.000 plazas hoteleras, de las que aproximadamente unas 2.200 corresponderán al núcleo de La Herradura.

	Ocupación Hotelera Costa Tropical											
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiem.	Octubre	Noviem	Diciem.
2016	29,89%	38,94%	39,32%	41,54%	43,48%	53,01%	69,55%	77,67%	62,30%	47,66%	36,20%	35,17%
2017	24,70%	37,41%	40,98%	52,05%	43,02%	61,47%	77,69%	78,96%	65,98%	51,88%	40,76%	38,84%



Cód. Validación: 76L5PHR66GZWSGZATXEZYGJCR | Verificación: <http://almunecar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 126

Población Permanente:	27.135 habitantes
Población Estacional Equivalente Viviendas Secundarias:	
15.703 viviendas x 2,4 hab./vivienda x 50% ocupación =	18.844 habitantes
Población Estacional Equivalente Alojamientos Turísticos:	
5.100 plazas x 50% ocupación =	2.550 habitantes
Total Población Media Equivalente	48.529 habitantes

Estimación de población media equivalente actual. Elaboración propia.

Población Permanente:	27.135 habitantes
Población Máxima Estacional Viviendas Secundarias:	
15.703 viviendas x 2,4 hab./vivienda x 80% ocupación =	30.150 habitantes
Población Máxima Estacional Alojamientos Turísticos:	
5.100 plazas x 50% ocupación =	4.080 habitantes
Total Población Máxima	61.365 habitantes

Estimación de población máxima actual. Elaboración propia.

Población Permanente:		
12.393 viviendas x 2,4 hab./vivienda =	29.743 habitantes	
Población Estacional Equivalente Viviendas Secundarias:		
19.233 viviendas x 2,4 hab./vivienda x 50% ocupación =	23.080 habitantes	
Población Estacional Equivalente Alojamientos Turísticos:		
10.000 plazas x 50% ocupación =	5.000 habitantes	
Total Población Media Equivalente	57.823 habitantes	

Estimación de población media equivalente. Elaboración propia.

Población Permanente:		
12.393 viviendas x 2,4 hab./vivienda =	29.743 habitantes	
Población Máxima Estacional Viviendas Secundarias:		
19.233 viviendas x 2,4 hab./vivienda x 80% ocupación =	36.927 habitantes	
Población Máxima Estacional Alojamientos Turísticos:		
10.000 plazas x 80% ocupación =	8.000 habitantes	
Total Población Máxima	74.670 habitantes	

Estimación de población máxima prevista. Elaboración propia.

5. En cuanto a la población abastecida, no basta con la consideración del censo oficial de habitantes del municipio ofrecido por el INE 27.397 habitantes en 2016, y 27.135 habitantes en 2017). La naturaleza de municipio costero y turístico lleva a que exista una población real mayor a la efectivamente censada..

Teniendo en cuenta una ocupación media del 50%, según la estimación existente en los estudios turísticos del municipio, los datos actuales de población llevarían a considerar una población media equivalente de 48.529 de pobladores a abastecer, que en periodo estacional de verano, con ocupaciones de hasta el 80%, llegaría a las 61.365 pobladores (ver cuadros adjuntos)

En el horizonte de desarrollo completo del Plan General, Almuñécar alcanzará un número total de viviendas de 31.626, de las que 12.393 tendrán carácter principal y 19.233 serán segundas residencias. EL municipio alcanzará el umbral de las 10.000 plazas de alojamientos hoteleras. En esta hipótesis de máximos, la población media equivalente alcanzará los 57.823 habitantes y una máxima de 74.760 habitantes.

6. Para la determinación de las necesidades de agua potable del municipio de Almuñécar se utilizan dotaciones que se ajustan a las indicadas en el Anexo 6 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, que para un municipio menor de 50.000 habitantes establece un gasto diario de 250 l/hab, y para el caso de los establecimientos hoteleros de 170 l/hab-equivalente.

Considerando las estimaciones antedichas, el consumo a alcanzaría los 5.1430.349 m³ anuales, debiendo preverse para el periodo punta un valor de 18.028 m³/día.

7. La demanda a cubrir según este último dato ascendería, por razones de seguridad, a una capacidad de almacenamiento equivalente al consumo punta en un día y medio, es decir, 27.042 m³.

El actual subsistema de La Herradura cuenta con una capacidad de 7.100 m³, y el de Almuñécar con 15.082 m³, lo que supone una capacidad de almacenamiento total de 22.182 m³.



El nuevo PGOU prevé reforzar la tubería de transporte proveniente de la ETAP Balsa de Molvizar, mediante la ejecución de un nuevo colector de diámetro 500 mm, cuyo trazado discurrirá en paralelo al existente, con un tramo inicial terrestre, y discurriendo con posterioridad de forma submarina, hasta su nuevo encuentro terrestre en la Playa de Velilla.

Igualmente, se prevé la construcción de un nuevo depósito de cabecera para ambos núcleos urbanos, Almuñécar y la Herradura, y que permita el trasvase de agua desde la zona oriental, que es donde se encuentran los recursos de agua más fiables y abundantes, a la Herradura. Denominado Lo Colorao II contará con una capacidad de 3.000 m³, se ubicará a la cota +155.

Para reforzar el subsistema La Herradura y dar el servicio adecuado a sus nuevos crecimientos, se pondrá en funcionamiento el depósito Peñón del Lobo que, con una capacidad de 1.000 m³ se encuentra en la actualidad construido en la cabecera de la futura urbanización Peñón del Lobo (cota +145), sin estar en servicio.

Además, Junto al depósito La Flor, existe un depósito denominado Herradura I que en la actualidad es utilizado por la comunidad de regantes. Este depósito tiene una capacidad estimable de 1.000 m³, y se ha previsto su acondicionamiento para incorporarlo al sistema de abastecimiento de agua potable del municipio.

Con estos nuevos depósitos, la capacidad total de almacenamiento en el municipio de Almuñécar alcanzará los 27.182 m³, superando de esta forma la demanda en periodo punta estimado para un día y medio (27.042 m³).

RE.II.12.1.2. Depuración de aguas.

1. El municipio de Almuñécar cuenta con dos Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales (EDAR):

- EDAR Almuñécar.

Situada al norte del núcleo urbano de Almuñécar, junto al río Verde, presenta un caudal de diseño de 31.375

m³/día y un caudal de entrada próximo a los 26.900 m³/día.

- EDAR La Herradura.

Situada al norte del núcleo urbano de La Herradura, junto al río Jate, presenta un caudal de diseño de 5.200 m³/día y un caudal de entrada próximo a los 2.800 m³/día.

Una vez depuradas las aguas residuales, los efluentes son vertidos al mar a través de emisarios submarinos en el caso de la EDAR de Almuñécar, o bien al río Jate en el caso de La Herradura.

2. Según apartados anteriores, las previsiones de crecimiento en el horizonte de desarrollo del Plan reflejaban un incremento en el consumo punta en periodo estacional de agua potable de unos 3.600 m³/día, del que aproximadamente un 30% (1.080 m³/día) se corresponde con el núcleo de La Herradura.

Los futuros desarrollos contarán con redes separativas de aguas residuales, y se puede estimar que los nuevos caudales de vertido que se incorporarán a las estaciones depuradoras se corresponderán con los caudales punta indicados con anterioridad. Los volúmenes de vertidos punta de aguas residuales que llegarán a las dos Estaciones Depuradoras serán:

- EDAR Almuñécar: 29.420 m³/día
- EDAR La Herradura: 3.880 m³/día

Estos caudales resultan ser inferiores a los caudales de diseño de cada una de las instalaciones.

3. La conducción de las aguas residuales hacia las dos Estaciones Depuradoras municipales se realiza mediante impulsión desde dos Estaciones de Bombeo existentes.

En el caso del núcleo de La Herradura, la impulsión hacia la EDAR se realiza a través de la Estación de Bombeo situada en el Paseo Andrés Segovia.



Para el resto del municipio, las aguas residuales son agrupadas en la Estación de Bombeo “Las Góndolas”, implantada en el Paseo Reina Sofía, en las proximidades de la desembocadura del Río Verde, y desde allí impulsadas hasta la EDAR de Almuñécar.

Teniendo en cuenta las previsiones de crecimiento del Plan, estas instalaciones resultarán insuficientes, pues ya en la actualidad se encuentran trabajando a máxima capacidad.

Para solventar estos inconvenientes, se han previsto las siguientes actuaciones:

- Ampliación de la EBAR de La Herradura, de forma que se puedan recoger e impulsar hacia la EDAR todos los vertidos de todos los nuevos crecimientos urbanos de esta zona.
- Creación de una nueva Estación de Bombeo en las inmediaciones de la playa de San Cristóbal. Esta nueva infraestructura agrupará todos los vertidos de la zona oeste del núcleo de Almuñécar, permitiendo su impulsión hacia la EDAR de forma independiente a la de “Las Góndolas” y consecuentemente aliviando su carga de trabajo.

RE.II.12.2. RED ELÉCTRICA.

RE.II.12.2.1. Suministro eléctrico.

1. Con fines de distribución eléctrica existen en el ámbito territorial de la Costa Tropical cuatro subestaciones de 66 kV: Almuñécar, Celulosa Motril, Gualchos y Santa Isabel.

Adicionalmente, Almuñécar refuerza su suministro eléctrico mediante la subestación de Nerja de 66 kV.

La distribución eléctrica al término municipal de Almuñécar, en la actualidad, viene realizándose desde la red distribución de ENDESA mediante 12 líneas aéreas de media tensión (20 KV) , y desde dichas instalaciones se alimentan 362 centros de distribución de baja tensión existentes en el término municipal.

En el estado actual de la red eléctrica y de la demanda existente, la calidad zonal del municipio se encuentra dentro del umbral considerado como adecuado por la legislación vigente en lo que respecta al NIEPI y al TIEPI.

Los datos de consumo eléctrico aportados por la compañía eléctrica ENDESA y recogidos en la publicación del Instituto Nacional de Estadística en el año 2017 reflejaban un valor de 111.743 megavatios/h.

2. La previsión de potencia se calcula según lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, en concreto a las determinaciones sobre previsión de cargas para suministros en baja tensión:

- La carga máxima por vivienda se prevé de 5,75 Kw, con un incremento del 10% en concepto de servicios generales del edificio y garajes (6,35 Kw).
- El grado de electrificación considerado para los equipamientos se calculará aplicando una demanda energética de 0,1 Kw/m².
- Para industrias se calcula la demanda con 0,125 Kw/m².
- A efectos de incluir en el cómputo los espacios libres, se contempla el alumbrado de los mismos, aplicando un consumo de 1,5 w/m².

La previsión de potencia resultante en Baja Tensión (BT) en Kw se muestra en las tablas que se adjuntan , lo que hace que el consumo estimado para los futuros crecimientos propuestos en el Plan ascendería a 72 MW.

3. El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Tropical de Granada fija las acciones de mejora en materia de infraestructuras que atiendan al crecimiento de la demanda, tanto por crecimiento demográfico como por la población flotante turística en los periodos estivales.

En cuanto a la red de distribución eléctrica, está previsto aumentar la capacidad de la línea de 66 kV “Órgiva – Ízbor - Santa Isabel”, proponiéndose además las siguientes nuevas subestaciones en las zonas de posibles crecimientos que aseguren la prestación de los servicios con los niveles de cali-



dad exigibles: Salobreña 66 kV, Molvizar 66 kV, Puerto Motril 66 kV, Motril 66 kV, Calahonda 66 kV, La Herradura 132 kV y Albondón 132 kV.

El nuevo PGOU de Almuñécar contempla la reserva de terrenos para la futura Subestación Eléctrica de La Herradura, ubicándose éstos en suelo no urbanizable, al norte del núcleo de La Herradura, por encima del trazado de la autovía A-7, en la margen izquierda del río Jate.

Para los nuevos ámbitos de crecimiento propuestos por el Plan, de acuerdo con lo previsto en los artículos 32, 45 y concordantes del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, y artículo 9 del R.D. 222/2008 de 15 de febrero, por el que se establece el régimen retributivo de la actividad de distribución de energía eléctrica, deberá solicitarse de la compañía eléctrica de la zona la determinación de las condiciones de acceso y conexión a la red de distribución.

El trazado de nuevo tendido aéreo sobre Suelo No Urbanizable establecerá como criterio preferente que discurra en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos.

En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, todos los proyectos de urbanización deben prever la infraestructura de las líneas eléctricas de modo subterráneo.

RE.II.12.2.2. Alumbrado público.

1. El alumbrado público del término municipal de Almuñécar cuenta en la actualidad con 92 centros de mando que dan servicio a un número aproximado de 5.600 puntos de luz repartidos a lo largo de todo el territorio.

2. El nuevo PGOU propone actuaciones en materia de alumbrado público encaminadas a obtener una mejora de la eficiencia y ahorro energético que conlleve, a su vez, la reducción de la factura de suministro de energía eléctrica, así como disminuir la contaminación lumínica y las emisiones de CO₂.

Se prestará especial interés en la iluminación de los ámbitos y zonas que pueden entrañar riesgos para la población, evitando zonas de penumbra que puedan facultar el desarrollo de actos de violencia o delincuencia. En este sentido se tendrán en consideración las determinaciones y recomendaciones establecidas en la normativa del presente documento de PGOU para el fomento de la igualdad y la protección de los colectivos en situaciones de marginalidad o riesgo.

Se establecen criterios de sostenibilidad que regirán, conforme al nuevo PGOU de Almuñécar, el diseño, ejecución y gestión del sistema de alumbrado público, así como medidas de protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y para preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas nocturnos en general.



RE.II.13. EL CUMPLIMIENTO DEL POTAPOR PARTE DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

1. El nuevo PGOU de Almuñécar, Revisión del PGOU-87 de Almuñécar, cumple con las determinaciones del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA):

- Propugna un modelo para el municipio que fomenta la compacidad y la mejora de la articulación territorial mediante el esfuerzo de sus nuevas propuestas para relacionar y conectar las diferentes zonas de la ciudad ya consolidada y fomentar la continuidad de los viarios y la trama urbana.
- El modelo propuesto es coherente con las expectativas de la ciudad en cuanto a desarrollo urbanístico-sin superar los límites máximos de crecimiento establecidos en el POTA-, planteando exclusivamente continuar los procesos de desarrollo ya previstos en el PGOU-87 de Almuñécar que se revisa, previendo nuevas zonas de suelos urbanizables entendidas como oportunidades para completar los vacíos existentes entre los ámbitos ya consolidados y propiciar, en el caso del núcleo de Almuñécar, la obtención de espacios libres y equipamientos públicos que permitan una nueva centralidad urbana de interés para el modelo municipal y para la consolidación de la naturaleza de ciudad media de Almuñécar conforme a la consideración que cuenta en el vigente POTA.
- El modelo propuesto cuenta con suficientes dotaciones y previsiones para asegurar los abastecimientos de agua y electricidad, así como el adecuado tratamiento de las aguas pluviales y fecales estimando el máximo de habitantes a futuro al que llevaría el total desarrollo y ejecución de las previsiones que contempla el nuevo PGOU.

2. Dadas las características de Almuñécar como municipio turístico, y evidenciada la existencia de una población real superior a la censada-dados los datos de consumo de agua y electricidad publicados de que se dispone- En relación con la población, los datos oficiales publicados de que se dispone-, parece razonable que el modelo de desarrollo del PGOU tome como referencia los límites cuantitativos de crecimien-

to poblacional fijados por el POTAP como referencias para la previsión de sus crecimientos, soslayando el mero dato estadístico de incrementos de cifras poblacionales publicadas por el INE o el SIMA.

3. Se cumple con lo establecido como límite máximo de crecimiento superficial en el vigente POTAP.

Para su comprobación, se está a lo señalado en la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático sobre “Incidencia territorial de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico General y la adecuación de los mismos a la Planificación Territorial”, establece en su Capítulo III los criterios para el cómputo de los crecimientos urbanísticos establecidos por el Planeamiento Urbanístico General.

Se computan los suelos que se propone, dentro del presente documento de PGOU de Almuñécar, clasificar como suelo urbanizable sectorizado y/u ordenado, con inclusión de los Sistemas Generales incluidos y adscritos a los diferentes Sectores. Se excluyen de este cómputo los sectores con uso global industrial.

Como consecuencia de los anterior, y para el caso que nos ocupa, las superficies consideradas son las siguientes:

	Superficie
Suelos urbanizables sectorizados	122,80 Has.
Suelos urbanizables sectorizados	122,80 Has.
Suelos urbanizables ordenados	99,48 Has. ^{NOTA}
Total suelos urbanizables PGOU	222,28 Has

NOTA: se excluye del cómputo el suelo de uso global industrial denominado “SS3 La Paloma”, y se incluyen los correspondientes a los ámbitos de suelo urbanizable ordenado en transición (SUOT)

La superficie total del suelo urbano consolidado y no consolidado en el documento de PGOU es de 716,25 Has. El 40% de esta superficie supondría 286,50 Has.

El crecimiento superficial propuesto, por tanto, queda por debajo del máximo establecido para este concepto en el artículo 45 del POTAP, por lo que el presente PGOU cumple dicha determinación.



4. Igualmente, se cumple con los límites de máximo crecimiento poblacional admitido por el vigente POT A

El documento de Avance aprobado en diciembre de 2016 contemplaba la cifra del censo del INE para Almuñécar a 1 de enero de dicho año, que se elevaba a 27.397 habitantes. La última cifra del censo conocida publicada por el INE (y recogida por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía) al 1 de enero del año 2017 y corresponde a 27.135 habitantes. No se ha publicado dato definitivo sobre el valor de la cifra poblacional de 2018.

Esta cifra es, de acuerdo al Capítulo III 2 A) de la citada Instrucción, la base del cálculo del crecimiento poblacional.

De la Tabla del suelo urbanizable se desprende que el número total de habitantes previstos para los ámbitos propuestos de suelo urbanizable sectorizado y ordenado supondría un incremento de 8.189, considerando para ello un número de viviendas total de 3.412 y, como se especifica en el artículo único de la Orden de 29 de Septiembre de 2008, una ratio de 2,4 habitantes/vivienda.

El 30% de la población actual considerada serían 8.140 habitantes, si se toma como cifra de referencia la de 27.135 habitantes. Habría por tanto 49 habitantes más con los cálculos antedichos sobre este límite, lo que supone una desviación de un 0,6 % del valor límite, que no se considera significativa -si la cifra empleada de población es la considerada en el Avance de este documento aprobado en diciembre de 2016, 27.397, el 30% de dicho valor ascendería a 8.219 habitantes, y el crecimiento estimado cumpliría sobradamente con dicho límite-.

Debe hacerse notar que la regla general del POT A en cuanto a la limitación de los crecimientos previstos en los Planes Generales de Ordenación, no considera ninguna diferenciación entre municipios fundamentalmente turísticos, particularmente los situados en el litoral, y el resto de los municipios.

Este hecho cobra singular importancia toda vez que no se considera la población estacional, que, en el caso de Almuñécar, se estima -según cálculos conservadores- que llega a triplicar la población empadronada, tanto en viviendas de

segunda residencia, como en viviendas en alquiler, además de la existencia de habitantes de estancia permanente permanentes en el municipio que no se encuentran empadronados.

Como se puede observar con lo expuesto, la limitación del crecimiento de la población resulta mucho más exigente que la del suelo, a menos que se procediera a clasificar en exceso suelos puramente no residenciales difíciles de justificar. Aún si esto se considerase económicamente viable, el modelo resultante se alejaría del señalado por el POT A de ciudad compacta y multifuncional.

Puede afirmarse, con todo lo expuesto, que el modelo propuesto por el presente PGOU cumple las determinaciones sobre límites de crecimiento poblacional establecidas en el artículo 45 del POT A, y supone una previsión razonable y justificada para el desarrollo del municipio en el plazo de duración de las previsiones de este documento-que se fija en doce años en el Programa de Actuación del mismo-.



CLASIFICACION	SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE SUELO	COEF. EDIF.	EDIF. TOTAL	EDIF. RES.	EDIF.TUR.	EDIF. TERC.	EDIF. IND.	10% AM	Edif VPP	Nº VPP	TOTAL VIV.	Población
				m2s	m2t/m2s	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	vdas	vdas
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO															
SUS	SN1	CITASOL 14	RESIDENCIAL	84.214,70	0,36	30.317,29	30.317,29				3.031,73	9.095,19	91	232	558
SUS	SN2	CITASOL 15	RESIDENCIAL	31.402,02	0,36	11.304,73	11.304,73				1.130,47	3.391,42	34	57	137
SUS	SN5	FERIAL	TERCIARIO	60.325,75	0,40	24.130,30			24.626,66		2.413,03				
SUS	SN6	LO COLORAO	RESIDENCIAL	87.138,24	0,40	34.855,30	34.855,30				3.485,53	10.456,59	105	267	641
SUS	SN8	EL MONTAÑES	RESIDENCIAL	98.188,40	0,40	39.275,36	39.275,36				3.927,54	11.782,61	118	301	723
SUS	SN9	LOS CORRALES	RESIDENCIAL	67.410,52	0,40	26.964,21	22.982,94	3.981,27			2.696,42	6.894,88	69	176	423
SUS	SN10	LAS TEJAS	RESIDENCIAL	77.986,30	0,40	31.194,52	27.510,44	3.684,08			3.119,45	8.253,13	83	211	506
SUS	SS0	BCO. DE CABRIA	RESIDENCIAL	171.038,27	0,36	61.573,78	34.908,77	26.665,01			6.157,38	10.472,63	105	268	642
SUS	SS2	MARGEN SUR CN-340	RESIDENCIAL	57.837,16	0,40	23.134,86	18.434,04	4.700,82			2.313,49	5.530,21	55	184	442
SUS	SS3	SANDOVALA	TURISTICO	243.586,48	0,30	73.075,94		73.075,94			7.307,59				
SUS	SS4	COTOBRO	RESIDENCIAL	80.346,74	0,40	32.138,70	32.138,70				3.213,87	9.641,61	96	246	591
SUS	SS7	HERADURA PLAYA	TURISTICO	133.902,77	0,30	40.170,83	40.170,83				4.017,08				
SUS	SS8	RIO JATE	TURISTICO	34.619,56	0,30	10.385,87	10.385,87				1.038,59				
				1.227.996,91		438.521,68	302.284,26	112.107,12	24.626,66			75.518,27	755	1.943	4.664
SUELO URBANIZABLE ORDENADO															
suo	SN3	LA PALOMA	INDUSTRIAL	133.712,20	0,45	60.170,49	4.090,78		18.336,98	37.742,73	6.017,05			41	98
suo	SN4	EL CERCADO	RESIDENCIAL	56.543,40	0,40	22.617,36	22.617,36				2.261,74	6.785,21	68	173	416
suo	SN7	RANCHO RIO VERDE	RESIDENCIAL	83.284,50	0,40	33.313,80	33.313,80				3.331,38	9.994,14	100	255	613
suo	SS1	LOS PINOS	RESIDENCIAL	279.600,38	0,40	111.840,15	57.677,64	54.162,51			11.184,02	17.303,29	173	442	1.061
suo	SS5	PEÑON LOBO 2	RESIDENCIAL	66.300,81	0,40	26.520,32	26.520,32				2.652,03	7.956,10	80	203	488
suo	SS6	EXTENSIÓN LA HERRADURA	RESIDENCIAL	115.380,52	0,40	46.152,21	46.152,21				4.615,22	13.845,66	138	354	849
				734.821,81		300.614,33	190.372,11	54.162,51	18.336,98	37.742,73		55.884,40	559	1.469	3.526
TOTALES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO				1.962.818,72		739.136,02	492.656,37	166.269,63	42.963,64	37.742,73		131.402,67	1.314	3.412	8.190

SUELO URBANIZABLE ORDENADO EN TRANSICIÓN

SUOT	ST1	CAMINO VERTEDERO	RESIDENCIAL	61.403,00		12.280,60					DETERMINACIONES PORMENORIZADAS SEGÚN SU PLAN PARCIAL				
SUOT	ST2	PEÑON DE LOBO 1	RESIDENCIAL	191.383,36		61.242,68					DETERMINACIONES PORMENORIZADAS SEGÚN SU PLAN PARCIAL				
SUOT	ST3	EXTENSIÓN MARINA DEL ESTE	RESIDENCIAL	40.915,00		16.366,00					DETERMINACIONES PORMENORIZADAS SEGÚN SU PLAN PARCIAL				



RE.III. CONSECUENCIAS DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

RE.III.1. OBLIGATORIEDAD DEL RESUMEN EJECUTIVO DEL NUEVO PGOU DE ALMUÑÉCAR.

1. El artículo 19 de la vigente LOUA establece la obligatoriedad de inclusión del Resumen Ejecutivo en la tramitación de los instrumentos de planeamiento, caso del nuevo PGOU que nos ocupa:

“Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento (...)

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 (...)”

2. El presente documento de Resumen Ejecutivo del nuevo PGOU de Almuñécar, instrumento de Revisión del PGOU-87 de Almuñécar, cumple con lo señalado en el apartado 3 del artículo 19 de la vigente LOUA, al recoger los objetivos y finalidades del nuevo PGOU, las determinaciones esenciales del mismo y facilitar de este modo la participación pública en su elaboración, tramitación y aprobación. Igualmente procede a señalar a continuación lo estipulado en los puntos a) y b) del apartado 3 del artículo 19.



RE.III.2. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

1. El nuevo PGOU supone la Revisión del PGOU-87 de Almuñécar, aprobado en julio de 1987.
2. El tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de este documento en julio de 1987, así como el ingente número de modificaciones puntuales tramitadas al mismo, justifican sobradamente el proceso de Revisión.
3. El análisis realizado en relación con el desarrollo del propio PGOU-87 de Almuñécar ha mostrado una serie de carencias deducibles de su aplicación que justifican la necesidad de la modificación y alteración de gran parte de su ordenación.

De este modo puede señalarse las siguientes incidencias:

- En **SUELO NO URBANIZABLE:**
 - El nuevo PGOU recoge las categorías de suelo no urbanizable señaladas en el documento de adaptación parcial a la LOUA del PGOU-87 de Almuñécar aprobado definitivamente, y considera las afecciones de protección derivadas de la aplicación de las determinaciones del POT de la Costa Tropical aprobado definitivamente en 2011, y estima los hábitats rurales diseminados delimitados en el documento de Avance de SNU aprobado por el Ayuntamiento en 2014.

Las delimitaciones de las diferentes categorías y subcategorías se ajustan a las emanadas de los anteriores documentos, habiendo alteración y matización de las contenidas en el PGOU-87 de Almuñécar que se revisa, habiendo nuevas consideraciones de suelos urbanizables no sectorizados en zonas que no tenían protección alguna y consideradas como suelo no urbanizable de carácter natural o rural en el PGOU-87 de Almuñécar.
 - Se establecen nuevas regulaciones en relación con los usos del suelo y la edificación en las diferentes categorías de suelo no urbanizable, a las que se dota de

ordenanzas específicas de aplicación en la normativa del nuevo PGOU.

- En **SUELO URBANIZABLE:**

- En los suelos clasificados como **urbanizables no sectorizados**, se procede a una delimitación orientativa de zonas para este tipo de suelos que facilitarían un desarrollo racionalizado a medio y largo plazo.

Se diferencian los incluidos en el grupo SUNC I, ya considerados como suelos urbanizables no sectorizados en el PGOU-87 de Almuñécar, de los incluidos en el denominado SUNC II, a efectos de previsión de la futura incorporación al proceso urbanizador de los del primer grupo con anterioridad a los del segundo, dada su proximidad y continuidad con zonas urbanas y/o urbanizables sectorizadas. Dicha incorporación se supedita a que el desarrollo de las previsiones del nuevo PGOU la faculten, manteniéndose los límites de crecimiento fijados en el vigente POTA, y deberá contar con la preceptiva aprobación de los correspondientes Planes de Sectorización. Se distinguen:

- **TERRENOS SUNS-I**
 - I-01** Norte Maravillas.
 - I-02** Norte Cotobro.
 - I-03** El Conejito.
- **TERRENOS SUNS-II**
 - II-01** SUNS 01.
 - II-02** SUNS 02 San Carlos.
 - II-03** SUNS 03.
 - II-04** SUNS 04.
 - II-05** SUNS 05 Taramay.



Se procede a una delimitación orientativa de zonas para este tipo de suelos que facilitarían un desarrollo racionalizado a medio y largo plazo.

- En los **suelos urbanizables ordenados**, que cuentan con planeamiento con aprobación definitiva previa a la formulación del nuevo PGOU, se distinguen:

- Los **suelos urbanizables ordenados en transición** (SUOT), que mantienen la ordenación pormenorizada establecida por su planeamiento de desarrollo definitivamente aprobada, y que resuelta su gestión, quedan pendientes de la ejecución de su urbanización para adquirir la condición de suelos urbanos. No existe variación en relación con la ordenación pormenorizada del PGOU-87 de Almuñécar. Se trata de los ámbitos siguientes:

ST-01 Camino Vertedero, correspondiente al P-9 del PGOU-87.

ST-02 Peñón del Lobo 1, correspondiente al Plan Parcial Peñón del Lobo I del PGOU-87.

ST-03 Marina del Este, correspondiente al P-7 del PGOU-87.

- Los **suelos urbanizables ordenados** (SUO), que aunque cuentan con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado derivado del PGOU-87 de Almuñécar, han incumplido sus obligaciones en la gestión y urbanización, y que deberán modificar dicho planeamiento adaptándolo al modelo propuesto desde el nuevo PGOU de Almuñécar. Se trata de los ámbitos siguientes:

SN-3 La Paloma, que modifica al P-3 del PGOU-87.

SN-4 El Cercado, que modifica la UE-2 del Plan Parcial El Cercado del PGOU-87.

SN-07 Rancho Río Verde, que modifica el P-8 del PGOU-87 de Almuñécar.

SS-01 Los Pinos, que modifica el P-2 del PGOU-87.

SS-05 Peñón del Lobo II, que modifica el Plan Parcial Peñón del Lobo II del PGOU-87.

SS-06 Extensión La Herradura, que modifica el P-5 de PGOU-87.

- Los **suelos urbanizables sectorizados (SUC)** que contemplan tanto ámbitos de suelos urbanizables no desarrollados por el PGOU-87 de Almuñécar como directamente propuestos *ex novo* por el nuevo PGOU, y que no cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Se trata de los ámbitos siguientes:

SN-01 Citalsol 14, antiguo P-14 del PGOU-87.

SN-02 Citalsol 15, antiguo P-15 del PGOU-87.

SN-06 Lo Colorado, de nueva delimitación como SUS.

SN-08 El Montañés, de nueva delimitación como SUS.

SN-09 Los Corrales, antiguo Plan Parcial Los Corrales del PGOU-87.

SN-10 Las Tejas, de nueva delimitación como SUS.

SS-00 Cabria, de nueva delimitación como SUS.

SS-02 Margen sur CN-340, SUS de nueva propuesta.

SS-03 La Sandoivala, SUS de nueva propuesta.

SS-04 Cotobro, de nueva delimitación como SUS.

SS-07 Herradura Playa, nueva delimitación como SUS de parte del antiguo P-6 del PGOU-87.

SS-08 Río Jate, nueva delimitación como SUS del suelo urbanizable sectorizado derivado de la Modificación Puntual nº 98 del PGOU-87.



- En **SUELO URBANO**:

- El nuevo PGOU delimita cuatro nuevos **sectores de suelo urbano no consolidado** correspondientes a asentamientos urbanísticos detectados en el documento de Avance de SNU aprobado por el Ayuntamiento en 2014 y a zonas semiconsolidadas por la edificación y de cierta extensión que merecen la consideración de suelos urbanos no consolidados. Deberán desarrollarse mediante Plan Parcial. Se trata de los siguientes ámbitos:

S-01 Torrecuevas

S-02 San Carlos.

S-03 Herradura.

S-04 San Antonio.

- El nuevo PGOU delimita las siguientes **áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado**, que corresponden a vacíos urbanos que requieren la reforma de su ordenación completando su urbanización y contribuyendo a la mejor dotación de espacios libres y equipamientos públicos de su zona. Deberán desarrollarse mediante Estudio de Detalle o, singularmente, mediante Plan Especial:

ARI-01 La Golondrina-01

ARI-02 Delta Norte-01.

ARI-03 Curumbico-01.

ARI-04 Curumbico-02.

ARI-05 Curumbico-03.

ARI-06 Curumbico-04.

ARI-07 Curumbico-05.

ARI-08 Curumbico-06.

ARI-09 Galera Norte-01.

ARI-10 .Taramay-01.

ARI-11 .Taramay-02.

ARI-12 .Taramay-03.

ARI-13 Túnel Taramay-01.

ARI-14 Portichuelo-01.

ARI-15 Los Pinos-01.

ARI-16 Los Pinos-02.

ARI-17 Los Pinos-03

ARI-18 Los Pinos-04.

ARI-19 Los Pinos-05.

ARI-20 Los Pinos-06.

ARI-21 Los Pinos-07.

ARI-22 Fígares-01

ARI-23 La Paloma-01.

ARI-24 La Paloma-02.

ARI-25 La Paloma-03.

ARI-26 Cahicillos-01.

ARI-27 Cortijo Prim-01.

ARI-28 Torrecuevas-01.

ARI-29 Torrecuevas-02.

ARI-30 Torrecuevas-03.

ARI-31 Torrecuevas-04.

ARI-32 Torrecuevas-05.

ARI-33 Torrecuevas-06.



ARI-34 Torrecuevas-07.

ARI-35 Torrecuevas-08.

ARI-36 Cercado Santa Cruz-01.

ARI-37 El Moruno-01.

ARI-38 Costa del Sol-01.

ARI-39 Costa del Sol-02.

ARI-40 Costa del Sol-03.

ARI-41 San Cristóbal-01.

ARI-42 Barranco Marinos-01.

ARI-43 Marinos-01.

ARI-44 Marinos-02.

ARI-45 Marinos-03.

ARI-46 Montañés-01.

ARI-47 Santimar-01.

ARI-48 Cotobro-01.

ARI-49 Punta de la Mona-01.

ARI-50 Punta de la Mona-02.

ARI-51 Punta de la Mona-03.

ARI-52 Punta de la Mona-04.

ARI-53 Maravillas-01.

ARI-54 Maravillas-02.

ARI-55 La Herradura-01.

ARI-56 Río Jate-01.

ARI-57 Las Palomas-01.

ARI-58 Las Palomas-02.

ARI-59 Las Palomas-03.

ARI-60 Las Palomas-04.

- El nuevo PGOU delimita **áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento urbanístico del suelo urbano no consolidado**, para las que se prevén las correspondientes cesiones de dotaciones públicas, tanto en el caso de sistemas generales de espacios libres atendiendo al incremento poblacional producido, como, en su caso, de dotaciones de sistemas locales públicos que mantengan la media dotacional de la zona, conforme se estipula en la vigente LOUA. La materialización de los nuevos aprovechamientos señalados por el PGOU requieren previamente la adquisición de los aprovechamientos correspondientes a la obtención de los sistemas públicos antedichos, debiendo suscribirse un convenio de gestión a tal fin:

AHIA-01 Taramay-01.

AHIA-02 Taramay-02.

AHIA-03 Taramay-03.

AHIA-04 Velilla.

AHIA-05 .Torrecuevas-01.

AHIA-06 .Torrecuevas-02.

AHIA-07 .Torrecuevas-03.

AHIA-08 .Torrecuevas-04.

AHIA-09 .Torrecuevas-05.

AHIA-10 .Torrecuevas-06.

AHIA-11 Travesía.

AHIA-12 Cotobro-01.

AHIA-13 Cotobro-02.



AHIA-14 Punta La Mona.

AHIA-15 La Herradura-01.

AHIA-16 / La Herradura-02.

- El nuevo PGOU reconsidera en **suelo urbano consolidado**:
 - Las alineaciones oficiales de viarios y espacios libres públicos, consolidando las existentes a su entrada en vigor, salvo que el propio PGOU establezca expresamente nuevas alineaciones en situaciones singulares.
 - Las ordenanzas de aplicación en la ordenación pormenorizada, procediendo a una simplificación de la existente en el PGOU-87 de Almuñécar, al objeto de contribuir a su mayor racionalidad, propiciar una implantación tipológica más adecuada y hacer más eficaz su gestión. Se considera para las zonas ordenadas con intensidades más bajas el incremento de edificabilidad sin compensaciones autorizado por la vigente LOUA (aumento del 10% del aprovechamiento existente).

Se establecen las siguientes ordenanzas de aplicación:

RU-A y RU-A1, residencial vivienda unifamiliar en tipología aislada.

RU-AG, residencial vivienda unifamiliar en tipología agrupada.

RP-A, residencial vivienda plurifamiliar en tipología aislada.

RP-M, residencial vivienda plurifamiliar en tipología de manzana.

RCA-CH, residencial del Conjunto Histórico de Almuñécar.

RCA-SS, residencial casco antiguo de San Sebastián.

RCA-LH, residencial casco antiguo de La Herradura.

UT-HT, turístico uso hotelero exclusivo.

UT-TU, turístico para todos los usos turísticos.

TC-CM, terciario comercial.

TC-RT, terciario restauración

TC-TC, terciario todos los usos.

IND-A, industrial en tipología aislada.

IND-AG, industrial en tipología agrupada.

EQ-E, equipamiento público docente.

EQ-D, equipamiento público deportivo.

EQ-SIPS, equipamiento público SIPS.

DOT-E, dotación privada docente.

DOT-D, dotación privada deportiva.

DOT-SIPS, dotación privada SIPS.

INFR-BAS, infraestructuras básicas.

EL, espacios libres de uso público.

ZV, espacios libres de uso privado.

- La consideración de nuevos sistemas generales de espacios libres de dominio y uso público, previendo su obtención mediante adecuados sistemas de gestión-vinculándolos a las áreas homogéneas de incrementos de aprovechamiento urbanístico delimitadas-



4. Se mantienen las ordenanzas pormenorizadas provenientes del planeamiento que se revisa, PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA, en los siguientes ámbitos:

- En la delimitación del Conjunto Histórico de Almuñécar, que seguirá regido por las determinaciones del vigente Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Almuñécar (PEPRICH de Almuñécar).
- En los ámbitos de desarrollo de suelos urbanizables programados o sectorizados, que alcanzaron aprobación definitiva en sus planeamientos de desarrollo y figuras de gestión, y además fueron totalmente urbanizados, adquiriendo los terrenos condición de suelo urbano consolidado:
 - P-1 La Galera
 - P-4
 - P-10 Cármenes del Mar.
 - P-12 y P-13 de Citalсол.
 - P-16.
 - Plan Parcial Las Maravillas.
- En los ámbitos correspondientes a los desarrollos de suelos urbanizables programados o sectorizados por el PGOU-87 que cuentan con aprobación definitiva de su planeamiento y gestión (inscrita ésta) y están aún faltos de la ejecución de su urbanización, y que son considerados por ello como suelos urbanizables ordenados en transición:
 - **ST-01** Camino Vertedero, correspondiente al P-9 del PGOU-87.
 - **ST-02** Peñón del Lobo 1, correspondiente al Plan Parcial Peñón del Lobo I del PGOU-87.
 - **ST-03** Marina del Este, correspondiente al P-7 del PGOU-87.

RE.III.3. RÉGIMEN DE OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIONES.

1. Conforme a lo estipulado en el artículo 27.2 de la vigente LOUA, la aprobación inicial del nuevo PGOU determina la suspensión, por el plazo máximo de hasta dos años-al no haberse producido suspensión con la aprobación del Avance en diciembre de 2016-, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas, conforme a lo señalado en el punto RE.III.2 de este Resumen Ejecutivo, en las que las determinaciones del nuevo PGOU suponen modificación del régimen urbanístico establecido por el PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA que se revisa.

El tiempo preciso de suspensión a que se refiere el párrafo anterior será el determinado y recogido en el propio acuerdo de aprobación inicial del nuevo PGOU.

2. En el plazo definitivamente acordado de suspensión antedicho, podrán seguirse otorgando aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en los siguientes casos:

- En los ámbitos de suelo urbano consolidado y suelo urbanizable ordenado en transición señalados en el punto 4 del apartado RE.III.2 de este Resumen Ejecutivo, al no existir modificación del régimen urbanístico otorgado por el planeamiento municipal que se revisa, PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA.
- En los suelos que se establecen como urbanos consolidados en ambos documentos, PGOU-87 de Almuñécar adaptado parcialmente a la LOUA, y nuevo PGOU de Almuñécar aprobado inicialmente que lo revisa, siempre que la propuesta cumpla con las condiciones urbanísticas más restrictivas de ambas ordenaciones pormenorizadas, incluyendo en su caso, las previsiones de cesiones de viarios o espacios libres públicos que debieran contemplarse. En los informes técnicos y jurídicos correspondientes deberá justificarse expresamente las condiciones del cumplimiento antedicho.







almuñécar
LA HERRADURA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA
APROBACIÓN INICIAL

RESUMEN EJECUTIVO
PLANOS





RESUMEN EJECUTIVO. PLANOS.

PLANOS DE CLASES DE SUELO.

- RE.CL.01.
- RE.CL.02.
- RE.CL.03.
- RE.CL.04.
- RE.CL.05.

PLANOS DE USOS GLOBALES.

- RE.UG.01.
- RE.UG.02.
- RE.UG.03.
- RE.UG.04.
- RE.UG.05.



