

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 25 de octubre de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Granada, por el que se hacen públicos los Acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que se citan.*

#### ANTECEDENTES

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, celebrada con fecha de 19 de julio de 2018, se aprobó definitivamente el Plan de Sectorización «Los Corrales» a reserva de subsanación de deficiencias.

Mediante escrito con fecha de registro de entrada en la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio y Urbanismo en Granada de 2 de diciembre de 2020, el Ayuntamiento de Almuñécar (Granada) presentó documentación para la subsanación de las deficiencias del Plan de Sectorización «Los Corrales» indicadas por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada en su Acuerdo con fecha de 19 de julio de 2018.

Con fecha de 28.1.2021 se emitió informe por los Servicios Técnicos de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio en Granada, en virtud del cual se señalaba que se considera subsanado el Acuerdo de la Comisión.

Tras la inscripción y depósito del Instrumento Urbanístico de referencia en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Almuñécar (por silencio administrativo, arts. 22 y 23, Decreto 2/2004, de 7 de enero) y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, con fecha de 10 de febrero de 2021 (núm. 8571), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se procede a realizar la presente publicación, incluyendo en el Anexo I, el Acuerdo de Aprobación Definitiva Parcial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de julio de 2012, Anexo II, el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de julio de 2018; y en el Anexo III la Normativa Urbanística.

#### ANEXO I

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión celebrada el pasado 20 de julio de 2012 sobre Plan de Sectorización «Los Corrales» del PGOU de Almuñécar, adoptó el siguiente acuerdo:

Examinado el expediente del Plan de Sectorización «Los Corrales» del PGOU de Almuñécar aprobado por el Ayuntamiento en fecha 14 de febrero de 2012 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33.4 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado texto legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 14/2010, por el que se atribuyen a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda

las competencias atribuidas a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (Decreto 525/2008 de 16 de diciembre por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda, los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, en relación con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Granada y a tenor de lo establecido en la D.T. 1.ª del Decreto del Presidente 3/2012 y la D.T. 3.ª del Decreto 151/2012

#### HA RESUELTO

Primero. Aprobación definitiva parcial a reserva de publicación y reserva de registro según lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de lo dispuesto en el apartado segundo de esta resolución.

Segundo. Suspensión de los Sistemas Generales de Espacios Libres previstos, en tanto el Ayuntamiento no corrija el error numérico del PGOU de Almuñécar (Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Almuñécar de 1987) al que se hace referencia en el Plan de Sectorización, o bien se adapten los Sistemas Generales al ratio previsto en el PGOU Adaptación Parcial a LOUA.

Así mismo, deberá aportarse un plano de Sistemas Generales en el que aparezcan grafiados tanto los SS.GG. de Espacios Libres como los de Infraestructuras y Viario.

Tercero. Esta resolución se notificará al Ayuntamiento de Almuñécar e interesados.

#### ANEXO II

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión celebrada el pasado 19 de julio de 2018 sobre Plan de Sectorización «Los Corrales» del PGOU de Almuñécar, adoptó el siguiente acuerdo:

Examinado el expediente sobre el cumplimiento del apartado segundo del acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 20.7.2012 sobre el Plan de Sectorización «Los Corrales» del PGOU de Almuñécar, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento y Decreto 36/2014, de 11 de febrero, que regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Vistos los informes emitidos por los servicios técnicos de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y los de las legislaciones sectoriales de aplicación, todo ello conforme a las facultades atribuidas por el art. 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y demás disposiciones de aplicación, y de acuerdo con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada

#### A C U E R D A

La Aprobación Definitiva, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, supeditando su publicación y registro al cumplimiento de la misma.

Contra el presente acuerdo, según el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero (BOJA núm. 35, de 20 de febrero), por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, solo cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que corresponda según la competencia territorial prevista en el artículo 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, de 13 de julio; y todo ello sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro recurso que estime procedente.

## ANEXO III

## NORMATIVA

## 7.6. FICHA DEL SECTOR

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
SUPERFICIE TOTAL M2 SUELO	SUPERFICIE M <sup>2</sup> SUELO CON APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO MEDIO UAM <sup>1</sup>	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAS	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAS	10% CEBIÓN UAS
65.543,64	65.543,64	0,45	29.332,44	26.399,20	2.933,24

USO GLOBAL	COEF. EDIF. GLOBAL M2/M2S	EDIF. MÁXIMA M2T	DENSIDAD MÁXIMA VIVHA	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	NÚMERO MÍNIMO DE VIV. PROTEGIDA	SSGG ÁREAS LIBRES
RESIDENCIAL	0,5	32.771,82	33,11	217	70	3.985,66 M2

(\*) El incremento de edificabilidad previsto (es decir, la edificabilidad comprendida entre los índices 0,32 y 0,5) deberá ser destinado exclusivamente al uso hotelero, sin que pueda incrementarse la edificabilidad prevista inicialmente para uso residencial. Debiendo contemplarse esta condición en la Memoria de los documentos técnicos correspondientes al desarrollo del sector.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA				ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA		
DISTRIBUCIÓN USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M2T	COEFICIENTE DE POTENCIACIÓN USO	COEFICIENTE POTENCIACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAS	NÚM. VIVIENDAS	DE ALTURA LIBRE # PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	14.861,77 (M2S)	1,00	1,00	14.861,77	147	PG-3
VIVIENDA PROTEGIDA	6.952,18 (M2S)	0,70	1,00	4.866,53	70	PG-3
HOTELERO	11.767,88 (M2S)	0,87	1,00	10.348,15		PG-3
TOTAL	33.771,83			29.332,44	217	

Cuadro 11.2. Parques, jardines y espacios libres de sistemas generales

CLAVE	DENOMINACIÓN	EXISTENTE OBTENIDO	PREVISTO OBTENER	ADSCRIPCIÓN	SUPERFICIE
<b>ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE</b>					
38-P SG PARQUE PÚBLICO	Parque Público La Galera	PGOU87		PP-1	7.243,64 m <sup>2</sup>
39-P SG PARQUE PÚBLICO	Parque Público El Pozuelo	PGOU87		PP-1	8.459,47 m <sup>2</sup>
40-P SG PARQUE PÚBLICO	Parque Público El Cercado	PGOU87		PAU, CERCADO	3.480,00 m <sup>2</sup>
41-P SG PARQUE PÚBLICO	Parque Blas Infante	PGOU87		PP-4	19.850,00 m <sup>2</sup>
42-P SG PARQUE PÚBLICO	Áreas de Juego en La Paloma		PGOU87	PP-2	2.050,00 m <sup>2</sup>
43-P SG PARQUE PÚBLICO	Parque del Castillo La Heradura		PGOU87	PP-6	13.200,00 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>					<b>54.463,31 m<sup>2</sup></b>
<b>ADSCRITOS A SUELO NO URBANIZABLE</b>					
45-P SG PARQUE PÚBLICO	Parque en Construcción		PGOU87	PP-11	29.600,00 m <sup>2</sup>
46-P SG PARQUE	Torre del Egipto		PGOU87		473,41 m <sup>2</sup>
47-P SG PARQUE PÚBLICO	Tramo de Acueducto	PGOU87			1.318,64 m <sup>2</sup>
48-P SG PARQUE PÚBLICO	Tramo de Acueducto	PGOU87			2.152,20 m <sup>2</sup>
49-P SG PARQUE	La Albina		PGOU87		1.501,88 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>					<b>36.046,13 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES</b>					<b>280.244,10 m<sup>2</sup></b>
Población (Hab.): (*)					<b>27.544 Habitantes</b>
Estándar ( m <sup>2</sup> /hab):					<b>10,17 m<sup>2</sup>/hab</b>
Población (Hab) con las previsiones del PGOU' 87 (1)					<b>36.633 Habitantes</b>
Estándar ( m <sup>2</sup> /hab):					<b>7,65 m<sup>2</sup>/hab</b>

(\*) Dato facilitado por I.N.E. a fecha 5/02/2009.

(1) (n° de viviendas con las previsiones del PGOU'87 = 3.767 x 2,4 Habitantes (Orden de 29 de septiembre de 2.008) = 9.058 habitantes)

## 8. Gestión y desarrollo.

### 8.1. Sistemas de actuación.

Dado el carácter eminentemente privado de la actuación que se pretende, se establece como sistema de actuación el de compensación, según se establece y desarrolla en los artículos 129 a 138 de la LOUA.

De esta forma una vez Iniciado el trámite administrativo del Plan de Sectorización los propietarios afectados podrán tomar la iniciativa para el desarrollo del Sector; no suponiendo gasto adicional alguno para el Ayuntamiento, que se limitará a dar cumplimiento administrativo a las distintas Iniciativas de los particulares.

### 8.2. Gestión del Plan de Sectorización.

La ejecución del Plan Parcial se ajustará al Sistema de Compensación que se ha establecido como sistema de actuación.

Tal y como establece la LOUA en su artículo 18.3.b), corresponde a este Plan fijar los distintos plazos para la ordenación y ejecución del sector.

Seguidamente se proponen los plazos para los siguientes instrumentos:

- A la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, un máximo de tres meses para la redacción del Plan Parcial.

- A la aprobación definitiva del Plan Parcial, un máximo de tres meses para la redacción del Proyecto de Reparcelación.

- A la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, un máximo de tres meses para la redacción del Proyecto de Urbanización.

- A la aprobación del Proyecto de Urbanización, un máximo de 18 meses (prorrogables por causas justificadas) para la ejecución de las obras de urbanización.

- Desde la finalización de la Urbanización, un máximo de 6 años para la edificación del sector.

La anterior programación de plazos está basada en la posibilidad de que el Plan Parcial proponga una única Unidad de Ejecución dada la superficie del sector y su homogeneidad. Todo ello sin perjuicio de que dicho Plan Parcial proponga más de una Unidad de Ejecución.

### 8.3. Desarrollo del programa. Plan de etapas.

#### 8.3.1. Plan de Sectorización.

Según las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo, a instancia de parte, se solicita del Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar se formule y ejecute el Plan de Sectorización sobre los terrenos citados de acuerdo con las previsiones del Plan General.

Se propone que para el citado Plan se utilice el sistema de compensación, mediante el cual la propiedad aporta los terrenos de cesión obligatoria según el convenio antes mencionado y realiza a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen.

En el Plan de Sectorización que se propone se pormenorizarán los siguientes extremos y se garantizará su cumplimiento por parte de los propietarios que resulten afectados por esta actuación.

#### Costes de la urbanización. Garantías.

Los futuros adjudicatarios de los terrenos afectados por esta actuación urbanística y que surjan una vez llevadas a cabo las cesiones a que se hacen referencia en el punto anterior, estarán obligados a sufragar los costes de urbanización que se señalan en los párrafos siguientes, en proporción a los aprovechamientos de sus respectivos terrenos.

- Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y telefonía.

- Conexión de las redes de abastecimiento y saneamiento de los Sectores con las redes Municipales.

- Urbanización, Jardinería y Arbolado en vías públicas y en el Sistema de espacios libres pertenecientes a los Planes Parciales, excluido el suelo destinado a Sistemas Generales cuya urbanización correrá a cargo exclusivo del Ayuntamiento.

- Derribo de edificios y demás servicios.

- Coste de redacción y tramitación del Plan de Sectorización, Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y demás gastos de reparcelación y compensación.

Según se estipula en el artículo 12.4 de la LOUA, se establece el compromiso de garantía prestada para la urbanización, que será como mínimo del 10% del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

#### 8.3.2. Plan de etapas.

A los efectos de la ejecución de las obras de urbanización se considera un Sector que habrá de urbanizarse en una etapa, una vez puestos en marcha los mecanismos de gestión que correspondan.

Esta opción se justifica en la concepción unitaria contenida en el Plan de Sectorización y en base al artículo 224 del Reglamento de Gestión.

No obstante la Junta de Compensación podrá proponer en su día al Ayuntamiento la división de las obras a realizar en varias fases siempre que se mantenga la coherencia de los Planes Parciales, se cumplan sus determinaciones y todo ello en el tiempo total establecido.

Las obras a realizar en el tiempo establecido se expresan en los cuadros siguientes:

	1	2	3	4	5	6	7	8
RED VIARIA BÁSICA								
MEJORA Y AMPLIACIÓN DE ACCESOS								
RED VIARIA BÁSICA								
ABASTECIMIENTO DE AGUA								
RED DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR								
SANEAMIENTO								
CONEXIÓN A LA RED GENERAL								
RED DE DISTRIBUCIÓN INTERIOR								
SUMINISTRO ELÉCTRICO								
TRANSFORMADORES								
LÍNEA DE BAJA Y ALUMBRADO PÚBLICO								
TELEFONIA								
RED DE DISTRIBUCIÓN								
INTERVENCIONES PÚBLICAS								
INSTALACIÓN DEL EQUIPAMIENTO OBTENIDA POR CESIÓN								

La anterior programación de plazos está basada en la posibilidad de que el Plan Parcial proponga una única Unidad de Ejecución dada la superficie del sector y su homogeneidad. Todo ello sin perjuicio de que dicho Plan Parcial proponga más de una Unidad de Ejecución.

#### 9. Cuadro de características.

##### 9.1. Normas urbanísticas.

##### Artículo 1. Ámbito y objeto.

El presente Plan de Sectorización ordena el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado S.U.N.S.-08, Corrales, y tiene por objeto el cambio de categoría de tal ámbito, a suelo urbanizable sectorizado, innovando el Plan General de Ordenación Urbanística de Almuñécar y complementando, en dicho ámbito, la ordenación establecida en éste.

Desde la aprobación definitiva de este Plan de Sectorización, el suelo ordenado por el mismo se registrará por lo dispuesto para el suelo urbanizable sectorizado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA, en lo sucesivo), especialmente, en el Título 11, Capítulo 11, Sección 111 de la misma, en el Plan General de Ordenación Urbanística de Almuñécar y en el resto del ordenamiento jurídico vigente.

##### Art. 2 Delimitación de Sectores y determinaciones de ordenación estructural.

El presente Plan de Sectorización delimita un único Sector, denominado «Los Corrales» con una superficie de 65.543,64 m<sup>2</sup>, dicho sector limita al Norte con el paraje conocido como «Los Corrales», al Sur con la Carretera Nacional 340, al Este con una urbanización de viviendas próximas a la CN-340 y al Oeste con la Urbanización San Nicolás.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 12 y 10.1 de la LOUA, en el presente Plan de Sectorización se establecen las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

2.1. El Sector que se delimita tiene asignado un uso global residencial.

2.2. La densidad global del Sector es de 33,11 viv/ha.

2.3. La edificabilidad global del Sector es de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

2.4. El presente Plan de Sectorización delimita un único área de reparto cuya superficie y límites coincide con la del Sector que se ordena. El aprovechamiento medio de dicho área de reparto es de 0,45 UA/m<sup>2</sup>

2.5. El Plan de Sectorización incorpora una reserva de suelo de 4.183,63 m<sup>2</sup> destinada a sistemas generales de espacios libres, en proporción suficiente para que, atendiendo al

aumento de la población derivado de la actuación urbanística que el mismo contempla, se mantenga el estándar de este tipo de dotaciones existente en el municipio.

2.6. El Plan de Sectorización fija una reserva equivalente al 30% de la edificabilidad residencial materializable en el Sector, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

#### Artículo 3. Ordenación pormenorizada del Sector.

La ordenación pormenorizada del Sector que se delimita en este Plan de Sectorización se llevará a cabo mediante la tramitación de un Plan Parcial de ordenación, de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de la LOUA, y en los preceptos del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D. 2159/1978, de 23 de junio) que resulten de aplicación de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria novena de la LOUA.

En todo caso, el Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Sector «Los Corrales» deberá respetar:

3.1. Las determinaciones de ordenación estructural mencionadas en el artículo anterior de estas normas urbanísticas.

3.2. Las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva establecidas en el presente Plan de Sectorización. A estos efectos, tal y como se refleja en la ficha resumen que se reproduce en el punto 7.5 de la memoria, el Plan Parcial deberá destinar un máximo de 14.681,77 m<sup>2</sup> a uso residencial libre, un mínimo de 6.292,19 m<sup>2</sup> a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública y un mínimo de 11.797,86 m<sup>2</sup> a uso hotelero.

3.3. El Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 17.7 de la LOUA, localizará en el Sector, terrenos donde materializar la reserva de edificabilidad que efectúa este Plan de Sectorización con destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3.4. El Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 17.6 de la LOUA habrá de tener en cuenta que parte del Sector delimitado por este Plan de Sectorización se encuentra dentro de la Zona de Influencia del Litoral, en este sentido se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección.

3.5. La ordenación que se establezca en el Plan Parcial habrá de tener en consideración las determinaciones contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Litoral de Granada y en particular, el Título Segundo del mismo «Ordenación de los Usos», Capítulo 1 «Disposiciones sobre la ordenación de los usos urbanos».

3.6. El Plan Parcial deberá respetar, igualmente, cualquier otro condicionamiento establecido en la memoria de este Plan de Sectorización, o contemplado en los informes sectoriales que se han emitido durante la tramitación del presente instrumento de planeamiento.

#### Artículo 4. Vigencia.

4.1. El presente Plan de Sectorización tiene vigencia indefinida.

4.2. La innovación de su contenido se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación de acuerdo con los artículos 36, 37, y 38 de la LOUA.

#### 9.2. Normas propias del Plan de Sectorización.

Usos y edificabilidad máxima:

Zona: Z4.

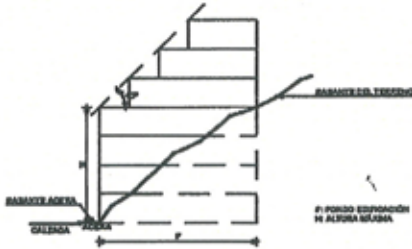
Uso Global: Residencial.

Edificabilidad Máxima: 32.771,82 m<sup>2</sup>.

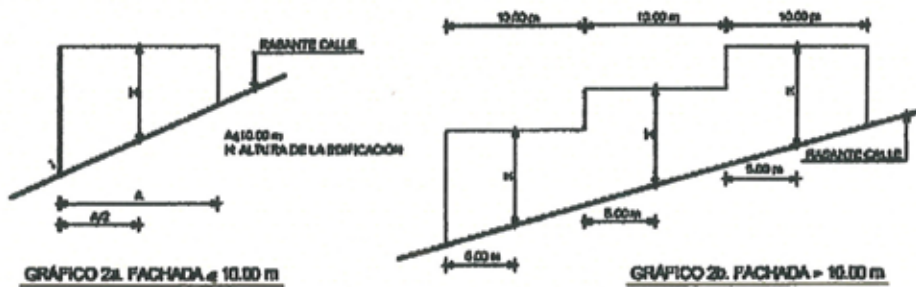
Altura máxima: Se limita a Planta Baja +3 (PB+3).

Seguidamente se expone el criterio de medición de alturas:

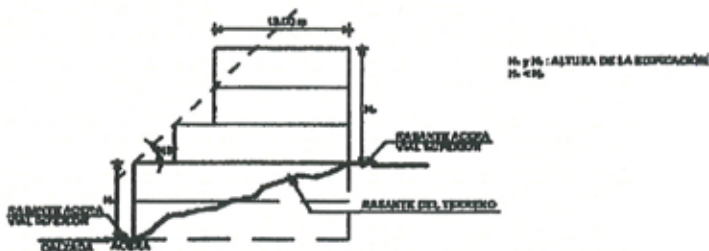
**GRÁFICO 1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (N.3.4)**



**GRÁFICO 2. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN EN ZONAS CON RASANTE EN DECLIVE (N.3.4)**



**GRÁFICO 3. ALTURA EDIFICACIONES CON FACHADAS OPUESTAS A CALLES QUE PERMITEN DIFERENTE ALTURA O A DISTINTO NIVEL**



- Ocupación máxima.

La establecerá el Plan Parcial sin que en ningún caso se supere la edificabilidad total prevista, en cualquier caso nunca será superior al 40%.

Granada, 25 de octubre de 2021.- El Delegado, Antonio Jesús Granados García.

00200839