NÚMERO 2026058704

Administración Local

AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN

Administración

INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

PUBLICACIÓN DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03 PROMOVIDA POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN, CORRESPONDIENTE AL EXPEDIENTE NÚM. 3608/2021.

El Pleno del Ayuntamiento de Alhendín en sesión de fecha 31 de julio de 2026 adoptó el acuerdo del siguiente tenor literal:

"Resultando que el Técnico de Administración General del Área de Servicios al Territorio de este Ayuntamiento con fecha 17 de julio de 2024 emitió informe jurídico sobre el procedimiento a seguir en relación al asunto de referencia incluyendo dicho informe una nota de conformidad de la Secretaría del Ayuntamiento.

Resultando que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión de fecha 4 de julio de 2025 adoptó acuerdo del siguiente tenor literal:

"**Primero:** Aprobar las modificaciones no sustanciales introducidas en la Modificación del PGOU de Alhendín en relación al Sector Sub-03 tras su aprobación en sesión plenaria de fecha 26 de julio de 2024, quedando compuesta dicha Modificación del PGOU, una vez introducidas dichas modificaciones no sustanciales, por la siguiente documentación:

Texto refundido de la innovación modificación del PGOU de Alhendín en relación al Sector SUB 03. Junio 2026.

. Planos Nº I.01 a Nº I.04.

. Planos Nº 01 a Nº 15.

Teniéndose por íntegramente reproducida la documentación que obra en la Diligencia del Secretario General de fecha 06/07/2026 (Cód. Validación:

4ZSW2PNHZ6KP4JNHJQXGEALXK Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/

Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona) comprensiva de aquellos.

Segundo: Remitir a la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública el instrumento adaptado al ordenamiento legal vigente al objeto de la emisión del informe referido en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

Tercero: Citar a los representantes y presidentes de las comunidades de vecinos de las viviendas afectadas a una reunión en la que se explicará detalladamente el contenido de la innovación y la idoneidad de su tramitación, y ello como medio de difusión complementario a la información pública y adecuado a las características del espacio a ordenar conforme a lo acordado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión de fecha 23 de febrero de 2023.

Página 20 de un total de 189
Página 2 de 116
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

Cuarto: Remitir el expediente completo a la Delegación Provincial en Granada de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía para evacuación del informe previo preceptivo antes de la aprobación definitiva por el Pleno de este Ayuntamiento, informe que deberá emitirse en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo según dispone el art. 31.2.C LOUA.

Quinto: Una vez evacuado dicho informe o transcurrido un mes sin su emisión, elevar el expediente al Pleno para aprobar definitivamente la innovación con las modificaciones que procedieren.

Sexto: Depositar la modificación en el Libro Registro Municipal de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados.

Séptimo: Publicar el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación y el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Provincia con la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento."

Resultando que con fecha 11 de julio de 2025 este Ayuntamiento remitió a la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública el instrumento adaptado al ordenamiento legal vigente al objeto de la emisión del informe referido en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

Resultando que con fecha 21 de agosto de 2025 la citada Secretaría de Estado referida en el apartado tercero anterior remitió a este Ayuntamiento informe favorable a que se refiere el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

Resultando que el Técnico de Administración General del Área de Servicios al Territorio del Ayuntamiento de Alhendín con fecha 19 de septiembre de 2025 emitió informe jurídico haciendo constar lo siguiente:

"**Primero**: En sesión de fecha 23 de febrero de 2023 el Pleno de este Ayuntamiento aprobó inicialmente la Modificación del PGOU de Alhendín en relación al Sector Sub-03 promovida por este Ayuntamiento acordándose así mismo que "Como medio de difusión complementario a la información pública y adecuado a las características del espacio a ordenar, también se citará a los representantes y presidentes de las comunidades de vecinos de las viviendas afectadas a una reunión en la que se explicará detalladamente el contenido de la innovación y la idoneidad de su tramitación.".

Segundo: Mediante escrito de fecha 12 de septiembre de 2025 el Concejal Delegado de Urbanismo convocó a los Presidentes de las Comunidades de Propietarios del Sector Sub-03 y a los Administradores las mismas para el día 18 de septiembre de 2025 a las 19:00 h en el Salón de Plenos de este Ayuntamiento para una reunión al objeto de explicar detalladamente el contenido de la innovación y la idoneidad de su tramitación.

Tercero: Con fecha 18 de septiembre de 2025 a las 19:00 horas ha tenido lugar en el Salón de Plenos de este Ayuntamiento la reunión referida en el apartado segundo anterior de este informe habiendo asistido a la misma entre otros, el Concejal Delegado de Urbanismo de este Ayuntamiento y el Técnico que suscribe. En dicha reunión, se ha explicado detalladamente a los asistentes el contenido de la Modificación del PGOU de Alhendín en relación al Sector Sub-03 y la idoneidad de su tramitación."

Resultando que con fecha 14 de octubre de 2025 este Ayuntamiento remitió a la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía el expediente completo sobre la Modificación del PGOU de Alhendín en relación al Sector Sub-03 para evacuación del informe previo preceptivo antes de la aprobación definitiva por el Pleno de este Ayuntamiento, informe que debe emitirse en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo según dispone el art. 31.2.C LOUA.

Resultando que con fecha 2 de marzo de 2026 la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía ha presentado en este Ayuntamiento informe previo preceptivo al que se refiere el art. 31.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El sentido de dicho informe es favorable "[...] CONDICIONADO este carácter a la subsanación de las deficiencias indicadas en los apartados de observaciones del presente informe y a las que se debe dar cumplimiento

antes de la aprobación definitiva de la innovación." (VERIFICACIÓN BndJA9KKWDWGHGYZQE4V9X9YKQH2FK https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/)

Resultando que con fecha 19 de junio de 2026 el Estudio de Arquitectura Fernando Vallejo remitió mediante correo electrónico a este Ayuntamiento la siguiente documentación relativa a la Modificación del PGOU de Alhendín en relación al Sector Sub-03:

- Memoria del Texto Refundido de la Innovación-Modificación del PGOU de Alhendín en relación al Sector Sub-03. (págs. 1 a 91).

- Planos Nº I.01 a Nº I.04.

- Planos Nº 01 a Nº 15.

Considerando que el Arquitecto Técnico Municipal con fecha 29 de junio de 2026 ha emitido informe favorable en relación a la documentación referida en el apartado octavo anterior haciendo constar, entre otras cuestiones que "[...] Para dar estricto cumplimiento al fallo judicial del TSJA y de conformidad con el informe desfavorable de la Junta de Andalucía de marzo de 2026 (subsanado por completo en este Texto Refundido) [...] y que "[...] Integra de manera rigurosa las determinaciones de los informes de la Junta de Andalucía, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Evaluación de Impacto en la Salud y directrices de Defensa Aeronáutica." (Cód. Validación: 6KX3CLZN9QCKEDYCZCQJ2F4YM Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Considerando que el Técnico de Administración General del Área de Servicios al Territorio de este Ayuntamiento con fecha 2 de julio de 2026 ha emitido informe jurídico sobre el procedimiento a seguir en el asunto de referencia (Cód. Validación: 57SA9E594E6XA57F5SZP9FPJM Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona)

Considerando que el Secretario General en fecha 06/07/2026 emite Diligencia de la documentación técnica que ha sido objeto del Informe Técnico y Jurídico anteriormente indicados, y que será objeto de será objeto de aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno (Cód. Validación: 4ZSW2PNHZ6KP4JNHJQXGEALXK Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Considerando el Informe del Secretario General de fecha 09/07/2026 (Cód. Validación: 9TAKZWTXZ3WMLZ5ZMAC77HYNE Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Considerando que se han emitido los informes técnicos y jurídicos exigidos por la normativa urbanística de aplicación, y de conformidad con los mismos.

Por lo expuesto, se propone al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Innovación-Modificación del PGOU de Alhendín para el Sector SUB 03 compuesta por:

. Texto refundido de la innovación modificación del PGOU de Alhendín en relación al Sector SUB 03. Junio 2026.

. Planos Nº I.01 a Nº I.04.

. Planos Nº 01 a Nº 15.

Teniéndose por íntegramente reproducida la documentación que obra en la Diligencia del Secretario General de fecha 06/07/2026 (Cód. Validación: 4ZSW2PNHZ6KP4JNHJQXGEALXK Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona) comprensiva de aquellos.

Página 21 de un total de 189
Página 3 de 116
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

SEGUNDO.- Remitir la documentación indicada el ordinal precedente al Registro Autonómico de instrumentos de ordenación urbanística y al Registro Municipal (Libro de Registro Municipal de instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogado) para su depósito e inscripción, de conformidad con el artículo 110 y concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

TERCERO.- Previo depósito e inscripción en el Registro autonómico y municipal (Libro de Registro Municipal de instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogado) de la documentación anteriormente indicada, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia, el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido del articulado y la documentación gráfica de la Innovación-Modificación del PGOU de Alhendín para el Sector SUB 03, señalada en el ordinal primero con la indicación de haberse procedido previamente al depósito a que se refiere el artículo 110.2) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y estando también a disposición de los interesados en la Sede electrónica de este Excmo. Ayuntamiento [dirección https://alhendin.sedelectronica.es/].

CUARTO.- Remitir Certificación del presente acuerdo y cuanta documentación sea procedente a la Delegación Territorial en Granada de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, para su conocimiento y efectos.

QUINTO.- Dar al expediente la tramitación que legalmente corresponda.

SEXTO.- Facultar a la Alcaldía tan ampliamente como sea procedente en derecho para cuantos actos sean precisos para la plena ejecución del presente acuerdo.”

Una vez depositada e inscrita la referida innovación en el registro autonómico y municipal de instrumentos de planeamiento, se procede a la presente publicación en cumplimiento de lo establecido en los artículos 40.3, 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (BOJA nº 154 de 31/12/02), vigentes por Disposición Transitoria tercera de la Ley 7/21, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, indicando que, contra el anterior acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el órgano judicial que corresponda, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente edicto en el B.O.P.

En Alhendin, documento firmado electrónicamente

EL ALCALDE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9YTRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN DEL PGOU DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB 03.

JUNIO 2026

PROMOTOR: EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN

FERNANDO VALLEJO MONTES **ARQUITECTO**
DARÍO DOMENE RODRÍGUEZ **LETRADO**

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 112

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4QF7NFY6TQ9N9TRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

ÍNDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA....4

1.- PROMOTOR....4

2.- ANTECEDENTES....4

2.1.- EL PGOU VIGENTE....4
2.2.- EL PLAN PARCIAL SUB 03....6
2.3.- LEGISLACIÓN APLICABLE....10
3.- JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA INNOVACIÓN....12
3.1.- CAUSAS QUE MOTIVAN LA TRAMITACIÓN DE LA INNOVACIÓN. SENTENCIA 976 DEL 2011 DEL TSJA....12
3.2.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO....13
3.3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN....13
3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA 976 DEL 2011 DEL TSJA....15
4.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN....15
4.1.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN....16
4.2.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES INDICADAS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE.17
4.3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO: U.E.1..20
4.4.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO: U.E.2..23
4.5.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO....24
6.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN....26
5.1.- BALANCE FISCAL MUNICIPAL. JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE MANTENIMIENTO MUNICIPAL....30
5.2.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LA U.E.2....40
6.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL....42
6.1.-EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA....43
6.2.-EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD....46
6.3. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. CONFEDERACIÓN HIDROLÓGICA DEL GUADALQUIVIR....47
6.4 CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA, ACÚSTICA Y LUMÍNICA....48
6.5. CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO....49
6.6. MINISTERIO DE DEFENSA....49
6.7. SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS DIGITALES Y SEGURIDAD DIGITAL DEL MINISTERIO PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA....50
7.- CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA Y LA ORDENA TMA/851/2021, DE 23 DE JULIO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS....51
8.- MEDIDAS Y ACTUACIONES DE FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA....59
9.- TRAMITACIÓN....60
10. RESUMEN EJECUTIVO....61
12. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA....66
12.1. SENTENCIA TSJA....66
II. NORMAS URBANÍSTICAS....74

0. TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES....74

0. 1.- OBJETO....74
0. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN....74
0. 3.- INTERPRETACIÓN....74
0.4.- PREVISIONES EN RELACIÓN CON LA AUTOVÍA A-44 (GR-30, Circunvalación de Granada)....74
0. 5.- GENERALIDADES....75
0. 5.1- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA INNOVACIÓN. VALOR DE LOS MISMOS....75
0. 5.2.- PRIMACÍA DE LOS DOCUMENTOS EN CASO DE DISCREPANCIA....76
1. TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO....76

I.1.- USOS GLOBALES Y EDIFICABILIDAD GLOBAL....76
I.2.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y DETALLADA....76
I.3.- RÉGIMEN DE COMPATIBILIDADES DE USOS....76
I.4.-DESARROLLO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN....76
I.5.-PARCELACIONES....77
I.6.-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN....77
1.6.1.- CONCEPTO Y CONTENIDO....77
1.6.2.- CONDICIONES GENERALES....77
1.6.3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN....78
I.7.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN....78
2. TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN....79

II.1.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN....79
3. TÍTULO TERCERO. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN....81

III.1.- CONDICIÓN GENERAL....81
III.2.- ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA SUb-03a....81
III.3.- ORDENACIÓN EN AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES SUb-03a....84
III.4.- EQUIPAMIENTOS Sub-03a....86
III.5.- ZONAS VERDES Y ÁREAS DE JUEGO....87
III.6.- CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUB-03 QUE SE EJECUTEN....88
III.7.- MEDIDAS AMBIENTALES....91
4. TÍTULO CUARTO.- NORMAS DE ACTUACIÓN....92

IV.1.- PROGRAMACIÓN Y GESTION URBANÍSTICA....92

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 6 de 116
Página 24 de un total de 189

IV.2.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN....93
IV.3.- INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO....93
IV.4.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS....95
III. PLANIMETRÍA....96
IV. DOCUMENTACIÓN ANEXA....96
1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO....96
2. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD....96

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4QF7NFY6TQ9N9TRLL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 7 de 116
Página 25 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.- PROMOTOR.

El promotor de la presente Innovación- Modificación del PGOU de Alhendín en relación al Sector Sub-03 es el Excmo. Ayuntamiento de Alhendín, con domicilio en Plaza de España, s/n.

El presente proyecto se redacta por el Arquitecto Fernando Vallejo Montes, y el Letrado Darío Domene Rodríguez

2.- ANTECEDENTES.

2.1.- EL PGOU VIGENTE.

El municipio de Alhendín, cuenta como figura de planeamiento general con el PGOU del municipio que ha sido objeto de la siguiente tramitación:

- Con anterioridad al PGOU aprobado, el municipio contaba con Normas Subsidiarias del año 1999.
- Con el fin de adaptar parcialmente el contenido de estas Normas se inician los trámites para la redacción del documento de Plan General que se aprueba inicialmente el 2 de Marzo de 2000.
- Obtiene el PGOU su Aprobación Provisional mediante acuerdo plenario de 9 de Agosto de 2004 y, finalmente, es Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 17 de Marzo de 2005, exceptuando las determinaciones de algunos suelos que deberán ser rectificados.
- Con fecha 15 de Marzo de 2006, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada aprueba definitivamente las determinaciones pendientes de rectificación, según el acuerdo de 17 de Marzo de 2006. El documento del PGOU completo se inscribe en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos bajo el número 1.129 el 24 de Abril de 2005. Este último acuerdo se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 105 del 2 de junio de 2006.

Este documento está adaptado a la LOUA, estableciendo las determinaciones de ordenación estructural, así como la inclusión de modificaciones puntuales de carácter pormenorizado por las que se subsanan o modifican los contenidos de las NNSS, centrándose en la Clasificación de suelos Urbanizables.

En relación a la calificación ambiental, el PGOU establece que, puesto que el documento se configura como una modificación del P.G.O.U. de Alhendín, fundamentada en la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de los suelos denominados Pago del Marchal clasificados como Suelo No Urbanizable Común, que en su día fueron sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental con declaración favorable, y dado que se altera la clasificación de suelo en función de la situación de consolidación y del trazado del Cauce del Barranco del Arroyo de la Calera, se somete a nueva tramitación ambiental.

Se justifica que las NNSS del 1999 tenían Estudio de Impacto Ambiental, que la ampliación de la Planta de Compostaje tiene Declaración Ambiental favorable, y el único suelo introducido en carga también contaba con Declaración favorable.

En el año 2003 el Ayuntamiento solicita a la Consejería de Medio Ambiente la emisión de un dictamen sobre la no necesidad de sometimiento del Plan General al procedimiento de Prevención Ambiental, contestando este organismo que no será necesario someter al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental la propuesta, con una serie de condicionantes.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 8 de 116
Página 26 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9TRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

En relación a las determinaciones de Suelo Urbanizable, y en concreto en relación al ámbito objeto de la presente innovación, el PGOU de Alhendín, determina para el Sub 03 los siguientes parámetros:

Establecía un aprovechamiento medio de 0,4914 uu.a./m² de suelo, no obstante posibilita el ajuste de este parámetro vía convenio, y en este sentido se suscribió un acuerdo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, que incrementa el aprovechamiento hasta un máximo del diez por ciento del aprovechamiento medio(esto es, lo contemplado en el siguiente cuadro de 0,4914 x 1,10 = 0,5405). En virtud de dicho Convenio y en concordancia con la Ficha de Desarrollo del Sector (PGOU).

El siguiente cuadro refleja las condiciones básicas del PGOU y los incrementos, resultado de la aplicación de los parámetros reconocidos en el convenio admitido por el propio Plan General.

Se establece que la ordenación será unitaria abriendo la posibilidad de que el mismo Plan Parcial delimite las Unidades de Ejecución que se consideren necesarias en aras a facilitar la gestión del ámbito.

	DATOS BASICOS PGOU	DATOS CONVENIO	
Superficie del Sector	185.386,24	185.386,24	m² suelo
Aprovechamiento medio	0,4914	0,5405	uu.a/m² suelo
Aprovechamiento a materializar	91.098,80	100.208,68	uu.a
Coeficiente localización	0,85	0,85	
Superficie construida valor unidad	107.175,06	117.892,56	m² construidos
94% Uso Residencial Libre	100.744,55	110.819,01	m² construidos
6% Terciario y Servicios	6.430,50	7.073,55	m² construidos
Coeficiente uso vivienda VPO	0,70	0,70	
Coeficiente uso vivienda libre	1,00	1,00	
Coeficiente uso terciario	1,00	1,00	
Construido Residencial Libre	60.446,73	66.491,41	m² construidos
Construido Residencial VPO	57.568,32	63.325,15	m² construidos
Terciario y Servicios	6.430,50	7.073,55	m² construidos
Superficie lucrativa total	124.445,55	136.890,11	m² construidos
Edificabilidad global lucrativa	0,6713	0,7384	m²/m² de suelo
Número de viv. estimada (100 m2 construido)	1.180,15	1.298,17	
Densidad viv./Ha.	63,66	70,02	

El PGOU vigente prevé igualmente para este suelo, el aumento del porcentaje de reserva de Vivienda de Protección Oficial hasta el 40 % en base a un Convenio Suscrito con los propietarios del ámbito, estableciéndose un incremento de la superficie construida destinada a vivienda de VPO a fin de incentivar su promoción (el PGOU prevé un coeficiente de 0,7000 minusvalorando este uso en relación con la vivienda de renta libre para la que establece un coeficiente de 1,0000).

2.2.- EL PLAN PARCIAL SUB 03.

Con fecha 29 de junio de 2004 se presenta ante el Ayuntamiento de Alhendín el documento del Plan Parcial del Sector Sub 03 del PGOU por el propietario mayoritario del ámbito.

Con fecha 6 de Agosto de 2004 se aprueba inicialmente por Junta de Gobierno Local, el Plan Parcial de Sector Sub 03, publicándose el referido acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia número 185 de 24 de Septiembre de 2004.

El documento del Plan Parcial se remite el 28 de Marzo de 2005 a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía para la emisión del informe previo preceptivo en base a lo establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Se vuelve a solicitar el informe el 19 de Abril de 2005.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 9 de 116
Página 27 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2006.
(Cód. Validación: 7TXQ4QF7NFY6TQ6N9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Finalmente con fecha 24 de mayo de 2005, y puesto que había transcurrido el plazo de un mes desde la remisión del documento a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de la Andalucía para la emisión del correspondiente informe, sin que éste fuera evacuado, se procede por acuerdo del Pleno Municipal a aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector Sub 03, que se publica en el Boletín Oficial de la Provincia número 119 de fecha 24 de Junio de 2005.

Finalmente el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo fue recibido por el Ayuntamiento de Alhendín con fecha 2 de Junio.

Tomando como referencia, la posibilidad que ofrece el PGOU, en relación a la delimitación de tantas Unidades de Ejecución como se consideren oportunas para la gestión del ámbito, el Plan Parcial Sub 03 delimitaba dos Unidades de Ejecución bien diferenciadas.

Por un lado, la Unidad de Ejecución UE 1 Sub03, con una superficie de 171.656,25 m², que representa un 92,594% sobre el total de la superficie del sector. Y por otro, la Unidad de Ejecución UE 2 Sub 03, con una superficie de 13.729,99 m², que a su vez representa el 7,406 % de la superficie total del ámbito.

El Plan Parcial, por tanto, organizaba la ordenación del ámbito según lo previsto en el siguiente cuadro, donde se especifican los dos ámbitos de actuación (Unidades de Ejecución) y las distintas unidades edificables de carácter lucrativo, en función de la calificación pormenorizada asignada por el mismo, señalando la superficie de suelo del ámbito, su edificabilidad, la superficie construida de los distintos usos, y el aprovechamiento urbanístico consumido. Se especifica también la superficie de suelo destinada a dotaciones y la edificabilidad asignada; los espacios libres previstos y el suelo destinado a viario previstos por el Plan Parcial.

La relación entre las condiciones generales establecidas por el Plan Parcial y las reguladas en el PGOU se reflejan en el siguiente cuadro:

	DATOS BASICOS PGOU	DATOS CONVENIO	PLAN PARCIAL	
Superficie del Sector	185.386,24	185.386,24	185.386,24	m² suelo
Aprovechamiento medio	0,4914	0,5405	0,5405	uu.a/m² suelo
Aprovechamiento a materializar	91.098,80	100.208,68	100.208,68	uu.a
Coeficiente localización	0,85	0,85	0,85	
Superficie construida valor unidad	107.175,06	117.892,56	117.892,56	m² construidos
94% Uso Residencial Libre	100.744,55	110.819,01	110.819,01	m² construidos
6% Terciario y Servicios	6.430,50	7.073,55	7.073,55	m² construidos
Coeficiente uso vivienda VPO	0,70	0,70	0,70	
Coeficiente uso vivienda libre	1,00	1,00	1,00	
Coeficiente uso terciario	1,00	1,00	1,00	
Construido Residencial Libre	60.446,73	66.491,41	61.475,31	m² construidos
Construido Residencial VPO	57.568,32	63.325,15	70.491,00	m² construidos
Terciario y Servicios	6.430,50	7.073,55	7.073,55	m² construidos
Superficie lucrativa total	124.445,55	136.890,11	139.039,86	m² construidos
Edificabilidad global lucrativa	0,6713	0,7384	0,7500	m²/m² de suelo
Número de viv. estimada (100 m2 construido)	1.180,15	1.298,17	1.319,66	
Densidad viv./Ha.	63,66	70,02	71,18	

Los propietarios de la Unidad de Ejecución 1 presentaron Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación que fueron aprobados definitivamente con fecha 24 de mayo de 2.005. Se constituyeron en Junta de Compensación, presentaron para su aprobación el correspondiente Proyecto de Urbanización que fue aprobado el 13 de junio de 2.005 y el proyecto de reparcelación que fue aprobado el 13 de Octubre de 2.005, publicado en el BOP número 209 del 3 de Noviembre de 2.005. Las obras de urbanización fueron recepcionadas por el Ayuntamiento y posteriormente se concedieron las distintas licencias para edificar las parcelas de carácter lucrativo y, hoy día, conforma

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 10 de 116
Página 28 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).





un suelo totalmente urbanizado y edificado, reuniendo los requisitos exigibles por el artículo 45.2.A de



la LOUA.

A continuación se recoge una fotografía aérea, con la delimitación de la Unidad de Ejecución 1, así como varias imágenes de la zona.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 11 de 116
Página 29 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY6TQ9N9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).





Por su parte, la Unidad de Ejecución 2, está conformada por un único propietario, habiéndose presentado ante el Ayuntamiento el Proyecto de Reparcelación de la Unidad sometido a información pública (BOP número 222 de 19 de noviembre de 2010) sin que éste finalmente se tramitara. El Proyecto de Urbanización de esta Unidad fue Aprobado Inicialmente con fecha 5 de Abril de 2.011, igualmente sin que se continuara su tramitación. Esta Unidad de Ejecución no ha experimentado ningún desarrollo, constituyendo un vacío rodeado de suelo ya ejecutado. Este suelo reúne los requisitos objetivos de suelo urbanizable ordenado señalados en el artículo 47 de la LOUA.

Igualmente, se incluyen a continuación varias imágenes de la Unidad de Ejecución Nº 2.





Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 12 de 116
Página 30 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

2.3.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

Con fecha 9 de mayo de 2011 se emite la Sentencia número 976 del TSJA, que anula el Plan Parcial Sub-03, en base, como único motivo, la falta de concreción del tipo de dotaciones a implantar en el suelo de reserva y cesión al Ayuntamiento a la justificación que se comentará más adelante. En consecuencia un ámbito de 185.386,24 m² de suelo, perfectamente urbanizado y edificado en gran parte, no tiene cobertura, en la actualidad, en el planeamiento urbanístico.

Esta situación, absolutamente anómala, debe ser resuelta mediante la tramitación y aprobación del planeamiento urbanístico, teniendo en cuenta que la cobertura básica de la ordenación urbanística la otorga en un Municipio, según la LOUA, el Plan General de Ordenación Urbanística, y en suelo urbanizable, no solo el Plan General, sino el Plan Parcial.

Por tanto, el problema planteado puede ser abordado desde las determinaciones de ordenación del Plan General; o a través de la tramitación de un nuevo Plan Parcial que se ajuste, no solo a las exigencias previstas legalmente, sino a las consideraciones especificas contempladas en la Sentencia señalada.

La elección de una u otra opción debe basarse en la situación actual de consolidación del suelo, que tiene implicaciones muy importantes para un numeroso grupo poblacional, y en las obligaciones exigibles a las distintas administraciones, dada la importancia del conflicto que plantea la ausencia del planeamiento urbanístico en el ámbito.

La ordenación de este ámbito puede ser asumida, directamente, por el PGOU, dada las características concretas de su consolidación. Según el artículo 8 de la LOUA *"los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación*

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 13 de 116
Página 31 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9TBL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona.)

urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo".

Es el artículo 10 del mismo Texto legal el que establece las determinaciones que debe contener el PGOU. En concreto, el apartado 10.1.A, al referirse a las determinaciones de carácter estructural, determina la obligación que tiene el Plan General de fijar *"la clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo"*, y los *"usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad"*.

En relación con las determinaciones pormenorizadas, establece el artículo 10.2.B.b de la LOUA que el PGOU podrá, con carácter potestativo, respecto de sectores del suelo urbanizable, y para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, recoger la ordenación pormenorizada mediante las determinaciones que se fijan en el artículo 10.2.A.A, esto es, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Añadiendo el citado precepto que esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

El artículo 36 de la LOUA señala que *"la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación"*, de tal forma que *"cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos"*.

Pues bien, la situación creada por la Sentencia TSJA de 9 de mayo del 2011 que anula el Plan Parcial Sub-03 del PGOU de Alhendín, aprobado por el Ayuntamiento el 25 de abril del 2005, obliga a innovar el planeamiento urbanístico con el fin de dar cobertura legal a la situación actual de consolidación del suelo, desarrollado ya en gran parte,.

Aunque esta innovación puede plantearse a través de la tramitación de un nuevo Plan Parcial, que determine las exigencias contempladas en la Sentencia señalada, asumiendo a su vez, las condiciones de consolidación actual compatibles con la misma, se ha optado, como se ha señalado, por tramitar una innovación del Plan General, reconociendo la situación actual de consolidación y las obligaciones derivadas de la Sentencia, sin alterar el ámbito que fijaba el PGOU y sin alterar la ordenación estructural del mismo.

Esta segunda opción, más garantista en la tramitación y el resultado, ya que supone un análisis de los cambios en el marco general del PGOU, implica un procedimiento de innovación-modificación del PGOU, en los términos previstos en el artículo 38.1 de la LOUA, con aprobación definitiva por parte de la administración municipal, tal y como determina el artículo 36.2.c.1 de la LOUA, y que debe contar, tal y como establece el artículo 31.2.c de la LOUA, con la evacuación de informe previo preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía.

3.- JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA INNOVACIÓN.

3.1.- CAUSAS QUE MOTIVAN LA TRAMITACIÓN DE LA INNOVACIÓN. SENTENCIA 976 DEL 2011 DEL TSJA.

La Sentencia del TSJA número 976 de 9 de mayo del 2011, admite como único motivo para la anulación del Plan Parcial, la falta de concreción del tipo de dotaciones a implantar en el suelo de reserva y cesión al Ayuntamiento. La justificación está contenida en sus Fundamentos Cuarto y Quinto:

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 14 de 116
Página 32 de un total de 189

"CUARTO.- Asimismo invoca la parte actora que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA y su disposición transitoria novena el suelo correspondiente al uso de equipamiento sin determinar deberá desglosarse en las dotaciones recogidas en el artículo 17.1ª.2ª de la LOUA y como mínimo en las reservas recogidas en el anexo del reglamento de planeamiento, debiéndose grafiar en el anexo de la memoria justificativa.
Por su parte tanto la Administración demanda como la codemandada se oponen a la existencia de ilegalidad alguna en el Plan Parcial en cuanto a los equipamientos incluidos en el mismo señalando que la posibilidad de establecer de forma genérica y sin especificar el suelo destinado a equipamientos es una de las novedades de la LOUA (…).
En relación a la cuestión debatida debe indicarse que los Planes Parciales se comportan como el auténtico instrumento de planeamiento que ordena detalladamente el uso del suelo al que se refiere de tal manera que no solo clasifican el mismo sino que lo califican relacionándolo con un uso determinado, así luce en el mismo texto legal de aplicación, conforme al artículo 13.3 de la LOUA 'Los Planes Parciales de Ordenación contiene las siguientes determinaciones:
(…)
b.- La fijación de la superficie y características de las reservas de dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley".
(…)
Sobre dicha base consideramos que en el supuesto de autos se observa una absoluta indeterminación y vaguedad en la calificación del destino de los terrenos destinados a equipamientos lo que comporta falta de transparencia en un sector importante de la zona como es precisamente el suelo público destinado a equipamientos (…).
En respuesta específica a la alegación del recurrente conforme a la cual la posibilidad de dejar de especificar aún de modo mínimo o genérico el destino de los equipamientos es una novedad de la LOUA, debemos indicar que no puede tal novedad inferirse del artículo 17.1.2 de la LOUA (…). Antes al contrario dicho precepto incide en la localización congruente de las dotaciones para centros docentes, sanitarios, culturales, etc., circunstancia que exige su consideración global en el Plan Parcial de que se trata y que la indeterminación en que incurre el Plan impugnado impide considerar (…).
QUINTO.- Aún cabe añadir en cuanto a la alegación consistente en que la posibilidad de que el Plan Parcial deje de especificar aún de modo mínimo o genérico el destino de los equipamientos sea una de las novedades de la LOUA impidiendo la aplicación del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978 en este aspecto que el análisis de la regulación del objeto del Plan Parcial en la LOUA y en la ley del suelo del 92 no sugiere ninguna novedad al respecto siendo muy similar el objeto asignado a tales instrumentos de planificación urbanística en uno y otro texto legal. Ello supone que debe considerarse de aplicación el anexo del reglamento de planeamiento urbanístico en cuanto determina las diferentes dotaciones que habrá que incluirse en los Planes Parciales de desarrollo.
(…)
FALLO: Que debe estimar y estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por (…) anulando dicho Plan Parcial por vulneración de lo previsto en el artículo 13 de la LOUA ante la indeterminación del uso del suelo destinado a equipamiento comunitario reflejado como sin determinar en dicho Plan Parcial (…)".

En resumen, el Plan Parcial ha sido anulado, y por tanto, el suelo afectado por el mismo ha quedado sin cobertura urbanística, por el hecho de que el suelo destinado a equipamientos y dotaciones no dispone de una concreción del uso específico, no se señala la dotación concreta.

El resto de determinaciones del Plan Parcial están ajustadas a derecho, y por lo tanto son válidas la calificación urbanística asignada, las densidades y edificabilidades globales, y hasta los mismos estándares urbanísticos considerados. Es necesario, exclusivamente, señalar la dotación concreta que debe soportar el suelo de reserva para los equipamientos. Y señalarlos según las revisiones genéricas del artículo 17 de la LOUA, en coherencia con el contenido del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y de su anexo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQSN9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 15 de 116
Página 33 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97N2Y6TQS9SYTRLL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



La cuestión anterior es básica para dar cumplimiento a la Sentencia. Pero para dar cobertura urbanística al ámbito, además, se puede partir de la situación real de ejecución jurídica y física de la mayor parte del ámbito, y consolidación edificatorio del mismo, reconociendo su situación fáctica erigida desde determinaciones no cuestionadas del Plan Parcial anulado, que han posibilitado una consolidación real del suelo en los términos señalados en la propia LOUA.

Como se ha señalado, la nueva cobertura urbanística del ámbito puede venir de la mano de una nueva tramitación de un Plan Parcial (no de una innovación), o de la mano de una innovación-modificación del PGOU, que contemple la situación fáctica, en las condiciones previstas en la LOUA, y que verifique todas las obligaciones que esta figura central de la ordenación urbanística exige, además de asegurar una mayor participación en su tramitación y una implicación de todas las Administraciones en su aprobación.

3.2.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO.

Se propone una innovación-modificación del PGOU de Alhendín, que afecta a una superficie de 185.386,24 m² y que se identificaba en el PGOU como el Sector de suelo urbanizable Sub-03.

3.3.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

La innovación-modificación propuesta para el suelo señalado prevé la acomodación del planeamiento urbanístico a las condiciones actuales de los solares, parcelas y urbanización, que han dejado de tener cobertura urbanística desde la anulación del Plan Parcial que ordenaba el Sector Sub-03. Se considera que el instrumento adecuado para dicha acomodación es el propio PGOU dado el nivel de ejecución del suelo afectado.

Además, y como consecuencia lógica de lo anterior, la innovación justificará el resto de determinaciones exigibles legalmente para el ámbito.

En este sentido se justificarán los siguientes extremos:

- Clasificación de la totalidad del ámbito afectado como Suelo Urbanizable Ordenado en función de las condiciones señaladas en el artículo 47.a de la LOUA.

- Justificación de las reservas para vivienda con destino a viviendas en régimen de protección pública en los dos ámbitos.

- Existencia de dotaciones de sistema general adscritos según las determinaciones generales del PGOU.

- Usos y densidad global estableciendo el nivel de densidad en función de los parámetros fijados en el artículo 10.1.A.d de la LOUA.

- Además, en el suelo urbanizable ordenado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementan la ordenación estructural.
  Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

- En suelo urbanizable ordenado, la ordenación detallada que se establece tiene carácter potestativo, así como la determinación de plazos de ejecución y sistema de actuación.

La presente innovación-modificación se desarrolla a través del contenido documental contemplado en el artículo 19 de la LOUA.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 16 de 116
Página 34 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY6TQ9S9YPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 17 de 116
Página 35 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY61Q9N9YPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA Y CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA 976 DEL 2011 DEL TSJA.

La propuesta contenida en la presente innovación recoge la ordenación pormenorizada contemplada en el Plan Parcial que desarrollaba el Sector Sub-03 del PGOU de Alhendín, si bien las parcelas dotacionales tienen un uso concreto asignado en función de las previsiones y estándares señaladas en el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Además se tiene en consideración la línea de expropiación de carreteras que establece la Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Oriental, Servicio de Conservación y Explotación.

Con independencia de la ordenación pormenorizada, que asume las obligaciones derivadas de la Sentencia 976 del 2011 del TSJA, ésta queda integrada en un suelo clasificado como urbanizable ordenado, separado en dos unidades de ejecución: U.E.1 y U.E.2

		SUPERF.(1)	USO GLOBAL (2)	EDIF. (3)	M.DOT. (4)
U.E.1	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	171.656,25 M²	RESIDENCIAL	0,75	0,3948
U.E.2		13.729,99 M²	RESIDENCIAL	0,75	0,4249

(1) SUPERF. Superficie del ámbito
(2) USO GLOBAL Uso global. Representa la superficie construida mayoritaria
(3) EDIF. Edificabilidad global de uso lucrativo
(4) M.DOT. Media dotacional. Suelo de reserva dotacional del sistema local entre superficie construida lucrativa total

4.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Tal y como se señala en la documentación gráfica (clasificación del suelo), el ámbito del Sector del PGOU vigente se divide en una única clase-categoría de suelo: suelo urbanizable ordenado, que se divide en dos unidades de ejecución: la U.E.1 con una superficie de 171.656,25 m² y la U.E. 2 con una superficie de 13.729,99 m².

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 18 de 116
Página 36 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7XQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

4.1.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN.

Como ya se ha comentado, el ámbito afectado por la innovación-modificación se clasifica como suelo urbanizable ordenado donde se establecen las siguientes determinaciones estructurales para el ámbito

- Uso Global Residencial.

- Superficie construida prevista en el sector con calificación de uso residencial protegida de 70.491,00 m², de un total de 131.966,31 m² de superficie construida destinada a uso residencial. La superficie de uso residencial protegido representa el 53,41% del total de la superficie destinada a uso residencial.

- Clasificación del suelo urbanizable ordenado para la UE.2 según las condiciones señaladas en el artículo 47 de la LOUA., dando cobertura así a la actividad de ejecución desarrollada en esta unidad UE.1, en donde los terrenos están urbanizados, y todas las parcelas tienen la condición de solar (según la definición contenida en el artículo 148.4 de la LOUA), habiéndose edificado igualmente prácticamente todas las parcelas de la unidad, y todas ellas conforme a las previsiones de ordenación señaladas en la presente innovación-modificación.

- Clasificación del suelo, urbanizable ordenado para la UE.2 según las condiciones señaladas en el artículo 47 de la LOUA.

- La superficie destinada a **dotaciones de sistema general** es la siguiente:

	SUPERFICIE	USO PORMENORIZADO
UNIDAD BÁSICA Ñ	4,73 M²	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
UNIDAD BÁSICA O1	4.333,77 M²	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
UNIDAD BÁSICA O2	1.347,83 M²	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
TOTAL	**5.686,33 M²**	

Además se definirán las siguientes determinaciones de carácter detallado o pormenorizado:

- La ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.
- Previsión de programación del ámbito de suelo urbanizable ordenado.
- Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo, que expresa la cuota que resulta entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.
- Delimitación del ámbito de suelo urbanizable ordenado.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 19 de 116
Página 37 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY6TQSN9TPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

4.2.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES INDICADAS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las condiciones generales de aplicación quedan resumidas por el P.G.O.U. en la ficha que se transcribe a continuación conforme a convenio urbanístico suscrito y aprobado por la Junta de Gobierno Local del 6 de agosto de 2004, entre propiedad y Ayuntamiento.

SUB-03

1. Ubicación y superficie

El sector se ubica al este del núcleo urbano, en contacto con este y la autovía A-323.
Superficie total: 185.386,24 m²

2. Objetivos territoriales y urbanísticos

- Completar el desarrollo del casco urbano.
- Obtener suelo para el patrimonio municipal de suelo y para espacios libres.
- Completar la dotación de equipamientos de la zona.

3. Instrucciones específicas para la ordenación del sector

A este sector de planeamiento se le aplicaran además, de las condiciones generales establecidas para la totalidad del suelo urbanizable, las condiciones que se incluyen en los puntos siguientes:

- Se resolverán con cargo al sector las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras existentes.
- La disposición de los espacios libres que se haya recogido en los planos es vinculante.
- En la zona de espacio libre lineal que separa el sector de la autovía, se implantarán pantallas vegetales que contribuyan a la disminución de la contaminación atmosférica y al mantenimiento de la conexión ecológica del Arroyo de La Calera o Marañón.

  Estas plantaciones deberán diseñarse para paliar los impactos paisajísticos, acústicos y minorar la dispersión de contaminantes derivados del tráfico de la A-44, reduciendo la afección a las áreas residenciales y equipamientos educativos y deportivos del Sector.

  En el diseño debe considerarse la selección de especies de hoja perenne y con elevada densidad de copa, en una marco de plantación que asegure la efectividad de la pantalla e intercalando matorrales, arbustos y árboles para minorar los espacios en la misma y ejercer como corredor ecológico del Arroyo de Marañón o de la Calera.

4. Condiciones urbanísticas del sector

4.1. Aprovechamiento medio

AM = 0,54054 UA/m²

4.2. Coeficientes de Homogeneización

4.2.1.	Coeficiente de Localización		
	Dist. < de 500 m de la A-323		= 0,85
4.2.2.	Coeficiente de Uso		
	Vivienda Colectiva		= 1,00
	Terciario	= 1,00	
	Equipamiento		= 0,40
4.2.3.	Coeficiente de Destino		
	Vivienda Libre		= 1,00
	Vivienda Social		= 0,70

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 20 de 116
Página 38 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY6TQSN9TTSL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

4.3. Uso Global y característico

Desarrollos Residenciales Mixtos
Es un uso preferentemente residencial de media y alta densidad, las tipologías son de vivienda colectiva o unifamiliar en manzana cerrada, su ámbito es el que se ha reflejado en el plano de clasificación y calificación.

- Uso característico (mínimo 60%): Manzana Cerrada Extensiva y Manzana Cerrada Intensiva.

4.4. Reservas de suelo para equipamientos y zonas verdes, densidad

	Residencial
Reservas Suelo	40 m^2 s/100 m^2 e
Equipamientos	19
Zonas Verdes	21

A efecto de cómputo de reservas de suelo, en uso característico residencial, se considerará el techo de edificabilidad residencial.

La superficie destinada a zonas verdes no será nunca menor del 10% de la superficie del sector, -cuando por aplicación de los anteriores estándares no se alcance el 10% de superficie y el sector tenga adscrito un Sistema General de Espacios Libres, el resto hasta alcanzar el 10% podrá computarse sobre el suelo del sistema general-, además se reservará aparcamiento entre 0,5 y 1,0 plazas por cada 100 m² de techo edificable

La superficie de techo de edificabilidad residencial es 131.966,31 m² (e.r)
La superficie de techo de edificabilidad total es 139.039,86 m² (e)

Reservas Suelo	LOUA/ Ficha vigente de condiciones del PGOU	Innovación-modificación
Equipamientos	19 m² s/100 m² t e.r. = 25.073,60 m²	25.084,35 m²
Zonas Verdes	21 m² s/100 m² t e.r. = 27.712,93 m²	27.721,02 m²
Plazas de aparcamiento	0,5 plaza /100 m² t e= 695 1 plaza para PMR cada 40 o fracción= 18	693 18 (PMR) 711

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 21 de 116
Página 39 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7ZXQ4Q97NFY6TQ9N9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

5. Desarrollo del sector SUb-03

Superficie del Sector Ss (m²)	Aprovech. Ss x 0,54054 (UA)	Localización y distribución de usos			Coeficientes Uso	
		Coef. Localiz. 0,85	Uso Principal 94%	Terc. y serv. 6%	Uso Residen. 1,00	Uso Terciario 1,00
185.386,24	100.208,68	117.892,56	110.819,01	7.073,55	110.819,01	7.073,55

Distribución Libre / Social		Coeficiente de Destino		Resumen Edificabilidades			
Viv. libre 55,47361%	Viv. social 44,52639 %	Viv. libre 1,00	Viv. social 0,70	Vivienda libre	VPO 30%	VPL 23,4159 %	Terciario y servicios
61.475,31	49.343,70	61.475,31	70.491,00	61.475,31	39.589,89	30.901,11	7.073,55
				Edificabilidad Total			139.039,86

	Reservas de suelo			
	Equipamientos 19 m² x Nº Udv.	Zonas Verdes (*) 21 m² x Nº Udv.	Aparcam. min. 0,5 plz x Nº Udt	
	25.084,35	24.693,03 5.436,84 30.129,87	695	
	Suelo Sistema General Espacio Libre (m²)			5.436,84
(*) Mínimo el 10% de Ss, si no se alcanza y hay suelo de S. G de E. L. podrá computarse la diferencia en este suelo				

6. Condiciones para la gestión del sector

Se incluyen las condiciones particulares para el desarrollo y gestión de la U.E.2 del sector.

6.1. Ámbito e iniciativa para su desarrollo

La ordenación de la U.E.2 será unitaria y se desarrollará mediante un Estudio de Detalle y el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La iniciativa para su desarrollo será privada.

Cuando se lleven a cabo labores de planificación, gestión y ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración, abastecimiento y protección frente a las inundaciones que sean necesarias en cada caso se harán de manera simultánea.

El otorgamiento de cualquier título administrativo que autorice la ejecución de obras de urbanización o de edificación cuyo uso posterior pueda generar aguas residuales, requerir nuevas dotaciones para el suministro de agua o estar afectadas por riesgo de inundación, así como la autorización de cualquier otro instrumento de intervención administrativa con idéntica finalidad, quedará condicionado al funcionamiento previo de esas infraestructuras.

6.2. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación previsto para el desarrollo de la U.E.2 es el de compensación.

6.3. Prioridad y plazos para su desarrollo

Deberá iniciarse su tramitación conforme a lo establecido en el Programa de Actuación de este Plan General.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 22 de 116
Página 40 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7ZXQ4Q97NFY6TQSN9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

4.3.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO: U.E.1

Este ámbito tiene una superficie total de 171.656,25 m².

- Las condiciones de ordenación detallada, que responden a la consolidación actual del ámbito (según las previsiones contempladas, en su día, por la ordenación del Plan Parcial del Sector Sub-03 anulado, y por el resto de planeamiento de desarrollo), son las que se reflejan en el siguiente cuadro:

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 23 de 116
Página 41 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4QF7NFY6TQ9N9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

PARC.	SUPERFICIE (M²)	USO PORMENORIZADO	EDIFICAB. MAXIMA PARCELA (M²)	CALIFICACION				* Nº VIV.	INDICE EDIFICAB.
				VIVIENDA LIBRE (M²)	VPO (MIN OBLIGAT.) (M²)	VPL (M²)	TERCIAR. (MIN OBLIG.) (M²)		
A1	21.404,63	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	24.496,20	24.076,28			419,92	256	1,144
A2	22.141,47	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	23.929,05	22.706,21			1.222,84	247	1,081
B1	6.927,30	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	16.251,47		13.721,28		2.530,19	301	2,346
B2	13.349,26	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	31.307,13		16.406,49	14.900,64		160	2,345
C.1.1	1.010,29	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	3.428,72	3.049,77			378,95	32	3,394
C.1.2	924,17	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.186,00	1.054,92			131,08	11	1,283
C.1.3	808,89	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.024,44	911,22			113,22	10	1,266
C.1.4	695,93	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.322,84	1.176,64			146,20	12	1,901
C.1.5	550,41	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.264,56	1.124,80			139,76	12	2,297
C.1.6	257,76	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	604,04	537,28			66,76	6	2,343
C.1.7	357,85	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	856,03	761,42			94,61	8	2,392
C.1.8	647,61	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	869,96	773,81			96,15	8	1,343
C.2.1	457,60	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	896,79		503,66	393,13		9	1,960
C.2.2	426,30	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	649,26		364,64	284,62		7	1,523
C.2.3	519,24	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	920,10		516,76	403,34		10	1,772
C.2.4	597,80	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.101,11		618,42	482,69		11	1,842
C.2.5	646,73	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.359,20		763,37	595,83		14	2,102
C.2.6	726,89	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.421,84		798,55	623,29		15	1,956
C.2.7	1.242,52	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.593,29		894,84	698,45		17	1,282
C.2.8	1.919,10	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	3.685,33		2.069,79 M²	1.615,54		39	1,920
C3	2.540,32	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	5.200,00			5.200,00		53	2,047
C4.1	740,51	RES. VIV. UNIFAMILIAR EXTENSIVA Sub-03	260,75	260,75				3	0,352
C4.2	425,98	RES. VIV. UNIFAMILIAR EXTENSIVA Sub-03	150,00	150,00				1	0,352
C4.3	963,44	RES. VIV. UNIFAMILIAR EXTENSIVA Sub-03	339,25	339,25				1	0,352
D	1.212,75	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	4.625,00			3.415,00	1.210,00	44	3,814
E1	6.995,87	EQUIPAMIENTO DOCENTE	6.995,87						1,000
E2	7.148,17	EQUIPAMIENTO S.I.P.S. (DEPORTIVO)	7.148,17						1,000
F	8.434,93	EQUIPAMIENTO DOCENTE	8.434,93						1,000
G	595,76	EQUIPAMIENTO S.I.P.S. (DEPORTIVO)	595,76						1,000
H1	13.237,87	ZONAS VERDES: JARDINES							
H2	1.150,51	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS							
I	2.196,21	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS							
J	386,44	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS							
K	1.060,54	ZONAS VERDES: JARDINES							
L	706,86	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS							
M	1.503,87	ZONAS VERDES: JARDINES							
N	1.984,02	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS							
Ñ	4,73	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES							
O1	4.333,77	SISTEMA GENERAL DE							

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 24 de 116
Página 42 de un total de 189

		ESPACIOS LIBRES							
O2	1.347,83	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES							
VIALES	36.046,13								
T	3.027,99	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS (CAUCE DE DOMINIO PÚBLICO)							
TOTAL U.E.1	**171.656,25**		151.917,09	56.922,35	36.657,80	28.612,53	6.549,68	1.287	

* número de viviendas obtenido de la escritura de protocolización del proyecto de reparcelación de la junta de compensación de la unidad de ejecución 1, Sector SUB-03 Alhendin

- Debido al grado de consolidación de la U.E.1, no existen previsiones específicas de programación, salvo que los solares deberán iniciar su edificación en un plazo de dos años desde la aprobación de la presente innovación-modificación o, en su caso, desde la conversión de una parcela edificada en la actualidad en solar.

- En todo caso la Administración responsable está obligada a implantar en la zona paralela a la autovía una pantalla vegetal que contribuya a la disminución de la contaminación atmosférica, tal y como señala el informe ambiental estratégico.

  Estas plantaciones deberán diseñarse para paliar los impactos acústicos y la dispersión de los contaminantes atmosféricos derivados del tráfico de la A-44, reduciendo la afección a las áreas residenciales y equipamientos educativos y deportivos del SUB-03. En el diseño debe considerarse la selección de especies de hoja perenne y con elevada densidad de copa, en un marco de plantación que asegure la efectividad de la pantalla e intercalando matorrales, arbustos y árboles para minorar los huecos en las mismas.

  Plano P04

- La media dotacional en el ámbito de la U.E.1 es la siguiente:
  Espacios libres: 0,2148 m² de suelo/m² construido.
  Equipamiento público, 0,1800 m² de suelo/m² construido.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY61QS9S9TPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 25 de 116
Página 43 de un total de 189

BOP

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9TBL6G7Q Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona.)

4.4.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO: U.E.2.

En ámbito tiene una superficie total de 13.729,99 m².

- Se establecen las condiciones de ordenación detallada (según las previsiones contempladas, en su día, por la ordenación del Plan Parcial del Sector Sub-03 anulado), y que son las que se reflejan en el siguiente cuadro:

PARC.	SUPERFICIE (M²)	USO PORMENORIZADO	EDIFICAB. MAXIMA PARCELA (M²)	CALIFICACION				* Nº VIV.	INDICE EDIFICAB.
				VIVIENDA LIBRE (M²)	VPO (MIN OBLIGAT.) (M²)	VPL (M²)	TERCIAR. (MIN OBLIG.) (M²)		
P	1.504,46	EQUIPAMIENTO S.I.P.S. (DEPORTIVO)	1.504,46	-	-	-	-	-	1,000
Q	6.514,09	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	10.297,50	4.552,96	2.932,09	2.288,58	523,87	108	1,581
R	2.466,71	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS	-	-	-	-	-	-	-
VIALES	2.839,57	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL U.E.2	**13.729,99**		12.207,12	4.552,96	2.932,09	2.288,58	523,87	108	

* número de viviendas obtenido de la escritura de protocolización del proyecto de reparcelación de la junta de compensación de la unidad de ejecución 1, Sector DUB-03 Alhendin

- El ámbito constituye una Unidad de Ejecución (artículo 105 de la LOUA). El desarrollo del ámbito se hará a partir de la ordenación pormenorizada contenida en la presente innovación-modificación. Para su ejecución se establece el sistema de compensación. Se establecen los siguientes plazos para la ejecución del ámbito:
  - Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 2 meses.
  - Aprobación definitiva del proyecto de reparcelación: 5 meses.
  - Ejecución de la Urbanización: 3 años.
  - Inicio de la Edificación: 4 años.

Todos los plazos anteriores se contarán desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la presente Innovación.

- La media dotacional en este ámbito es la siguiente:
  Espacios libres, 0,2395 m² de suelo/m² construido.
  Equipamiento público, 0,1854 m² de suelo/m² construido.

En las nuevas edificaciones el Ayuntamiento controlara el contenido de los proyectos en el sentido de la aplicación de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
El otorgamiento de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, no podrá concederse si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación en las correspondientes áreas acústicas.
El Ayuntamiento deberá asegurar en todo caso, la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones, para el otorgamiento de las licencias de primera ocupación.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 26 de 116
Página 44 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q87NFY6TQSN9TPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

4.5.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Según el artículo 19.1.a.3ª de la LOUA *"en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución".*

Sólo se establece el estudio económico de las actuaciones a ejecutar en el ámbito de la Unidad de Ejecución 2, ya que el resto del suelo objeto de la presente innovación está ejecutado y no requiere ninguna intervención de ejecución o urbanización.

Se consideran los siguientes costos que afectan a una superficie de 13.729,99 m².

Si se tiene en cuenta el módulo de costo de ejecución unitario contemplado en el Plan Parcial aprobado en su día (fecha de redacción junio del 2004) de 32,36 € por m² (descontando la canalización de ramblas ya ejecutadas), y la variación de los costes medios a la fecha en un 22,90%, este coste unitario se situaría en 39,79 €/m².

En costo total de ejecución ascendería a 546.301,81 € (estos implica un módulo unitario de urbanización de zonas verdes y viario de 102,95 €/m²).

Teniendo en cuenta el resto de los costos derivados de la ejecución de la actuación (proyectos y ejecución material de las construcciones), unos valores en venta estimados, según la comparación con valores en el mercado de la zona, unos beneficios de la promoción situados entre un 20% y un 30% del valor en venta, el valor de repercusión del suelo se situaría en la cifra señalada en el siguiente cuadro:

	Sup. Construida	Módulo Vventa	Total Vventa
Superficie construida VRL	4.552,96	972,00	4.425.481,01 €
Superficie construida VPO	5.220,67	947,50	4.946.584,83 €
Superficie construida Terciario	523,87	597,26	312.887,59 €
TOTAL VALOR EN VENTA	10.297,50		9.684.953,43 €
	Sup. Construida	Módulo Cconstr.	Total Cconstr.
Costos construcción Vivienda	9.773,63	753,75	7.366.876,63 €
Costos construcción Terciario	523,87	525,00	275.031,75 €
TOTAL COSTOS CONSTRUCCIÓN	10.297,50		7.641.908,38 €
COSTOS DE EJECUCIÓN			546.301,81 €
BENEFICIO PROMOCIÓN 25% Vv			2.421.238,36 €
RESIDUO SUELO			1.496.743,24 €
VALOR UNITARIO SUELO	13.729,99		109,01 €
VALOR DE LA UU.A.	109,01/(0,5405X0,9)		224,08 €

Estos valores (109,01 €/m² de suelo) son mayores que el coste que implica su adquisición según se desprende de los valores de venta del suelo vacante con características similares dentro del municipio, lo que justifica la viabilidad económica del a actuación.

Tal y como señala el contenido del informe ambiental estratégico, las infraestructuras hidráulicas necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos previstos en este ámbito, se valoran a precios

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 27 de 116
Página 45 de un total de 189

de mercado. Se incluyen en la valoración las infraestructuras necesarias para el abastecimiento en alta, el saneamiento en alta, la depuración de aguas residuales, así como las obras necesarias de protección y defensa contra las inundaciones.

En la ficha anterior se contemplan los costos simultáneos de gestión y ejecución de infraestructuras de saneamiento y depuración, abastecimiento, y protección frente a las inundaciones (canalización de las ramblas ya ejecutadas).

El Proyecto de Urbanización relativo al Sector Sub-03 se redactó de forma conjunta incluyendo en las consideraciones de cálculo y dimensionado de todas las redes de abastecimiento y saneamiento, infraestructuras eléctricas y demás servicios tanto la U.E. 1 como la U.E.2.
No obstante lo anterior, se procedió a la ejecución jurídica y física completa únicamente de la UE.1, así como a la práctica totalidad de su consolidación edificatoria.

En ese sentido, la urbanización ejecutada y recibida por el Ayuntamiento relativa al desarrollo de la U.E. 1 y la futura urbanización de la U.E.2. no modifican en ninguno de sus parámetros fundamentales (superficie, número de viviendas, edificabilidad, etc.) las consideraciones hechas en el inicio de la tramitación de este sector de modo que se mantiene la demanda de recursos hídricos inicial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7ZXQ4Q97NFY6TQSN9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 28 de 116
Página 46 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7XQ4Q97NFY6TQ9N9YBL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

6.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Los apartado 4 y 5 del artículo 22 del 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 (TRLSRU) señala:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.
El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.
d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas".

El artículo 9.1.a.3ª de la LOUA obliga a la elaboración de un *"informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios".*

El término desarrollo sostenible, perdurable o sustentable se aplica al desarrollo socio-económico siendo formalizado por primera vez en el documento *"Nuestro futuro común"* también conocido como Informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medioambiente y Desarrollo de Naciones Unidas, creada en la Asamblea General de las Naciones Unidas en 1983. En este informe se define el desarrollo sostenible como *"aquel que satisface las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades"*. El concepto de desarrollo sostenible fue asumido en el Principio Tercero de la Declaración de Río formulado en el marco de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo conocida como Cumbre de la Tierra celebrada del 3 al 14 de junio 1992 en la ciudad carioca, que textualmente dice: *"El derecho al desarrollo debe ejercerse en forma tal que*

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 29 de 116
Página 47 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

responda equitativamente a las necesidades de desarrollo y ambientales de las generaciones presentes y futuras".

Se definen el desarrollo sostenible urbano como *"el desarrollo que asegura que la población local pueda conseguir y mantener un nivel de bienestar aceptable y no decreciente, sin poner en peligro las oportunidades de los habitantes de áreas adyacentes"*. Otras definiciones reparan en la importancia de los *"servicios"* disponibles en la ciudad de tal forma que *"el principal objetivo es la mejora de la calidad de vida mediante la provisión de viviendas asequibles, oportunidades de empleo, un amplio abanico de instalaciones y servicios, así como un medio ambiente de alta calidad en los alrededores"*.

Como se ha señalado el TRLSRU y la LOUA establecen la obligación de incluir el informe de sostenibilidad como un documento más de los que conforman los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización, entendiéndose por actuación de urbanización tanto la de nueva urbanización por la que se pasa de un suelo rural a un suelo urbanizable, como a aquellas que tienen por objeto reformar la urbanización dentro de un ámbito del suelo urbanizado.

Se interpreta el contenido de la obligación normativa en el sentido de que el informe de sostenibilidad económica debe dictaminar:

a.- Sobre el impacto de los nuevos desarrollos urbanos en los ingresos del Ayuntamiento en forma de cesiones de aprovechamiento e ingresos ordinarios con la presión fiscal actual.

b.- El impacto de las actuaciones en los gastos de mantenimiento de los servicios municipales, con los estándares actuales de calidad, y los compromisos de financiación del Ayuntamiento de las nuevas inversiones en infraestructuras y equipamientos que competencialmente tiene a su cargo.

c.- El balance positivo para el Ayuntamiento entre ingresos ordinarios y gastos de mantenimiento, de una parte, y entre los ingresos y los gastos de inversión por otra, teniendo en cuenta que el excedente del primero de los balances sirve también para financiar los compromisos de inversión.

d.- El impacto en el patrimonio del Ayuntamiento por el aumento de suelo público derivado de las cesiones normativas y por el aumento de las infraestructuras a cargo de los nuevos desarrollos.

e.- Las nuevas inversiones en infraestructuras y equipamientos derivadas del planeamiento que son a cargo de la Comunidad Autónoma, la Diputación Provincial y del Estado.

La finalidad de este documento es analizar, desde el punto de vista económico, lo que supone para la Administración Pública Municipal el mantenimiento y la conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que el propio Ayuntamiento recibe como consecuencia del reparto de beneficios y cargas que con lleva la reparcelación, evaluando el impacto en las arcas públicas del mantenimiento de la urbanización ejecutada, así como la prestación de servicios en el nuevo espacio urbano, como consecuencia del desarrollo de la figura de planeamiento en estudio.

La concreción del contenido variará en función del tipo de instrumento urbanístico al que acompañe, desarrollándose acorde a las determinaciones urbanísticas que se establezcan en el mismo.

Se estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos por el planeamiento, tanto los correspondientes a los sistemas generales definidos por el planeamiento como los sistemas locales dimensionados mediante los estándares que el planeamiento establezca.

Se determinarán los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones del planeamiento.

Se calculará la repercusión sobre las Haciendas Públicas de la completa ejecución de todas las determinaciones del planeamiento, sin evaluar el desarrollo temporal del mismo.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 30 de 116
Página 48 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 75XQ4Q97NFY6TQSN9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



Por medio del presente documento se describen las características básicas del proyecto definido, haciéndose especial referencia a las infraestructuras y servicios asociados. Se realiza un análisis de los presupuestos municipales y finalmente se determina el impacto de la actuación urbanística sobre dicho presupuesto. Planteándose un estudio sobre el coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos desarrollos una vez urbanizados y recibidos por la Administración Pública, especialmente la Local.

El informe debe evaluar el impacto económico y financiero que supone para la Hacienda Pública el desarrollo de la actuación planteada, principalmente el derivado de la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del nuevo sector. Se analizará para ello su coste de manteniendo, su puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes, así como la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de la actuación por medio de los tributos locales.

A nivel municipal el concepto de sostenibilidad económica supone que el Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo ámbito, de forma que las nuevas actuaciones sean autosuficientes, lo que implica que los gastos generados por la misma sean inferiores a los ingresos que genera.

Esta diferencia entre los gastos que genera y los ingresos que produce será la que determine la sostenibilidad económica de la actuación a largo plazo, de forma que el ahorro sea positivo. Es decir, que si los ingresos corrientes son capaces de financiar los gastos corrientes se considerará que la estructura presupuestaria es equilibrada, asegurándose el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal. Se analizará por ello la relación entre los gastos y los ingresos corrientes del Ayuntamiento. La estimación de los ingresos y los gastos futuros, parte de la situación actual de la hacienda municipal buscándose con ello asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, puesto que el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

La actuación que se propone a través de la presente innovación-modificación, consiste en la urbanización de un vacío urbano, la Unidad de Ejecución 2, clasificado como suelo urbanizable ordenado, con una superficie de 13.729,99 m² de suelo, donde se pretende edificar una unidad de uso residencial con 10.297,50 m² construidos y, aproximadamente,108 viviendas.
En el ámbito se van a materializar un espacio libre con una superficie de 2.466,71 m², dos parcela destinadas a equipamiento público con una superficie de suelo de 1.504,46 m² la destinada a Equipamiento S.I.P.S. (DEPORTIVO) y 405,16 m² de suelo la destinada a Equipamiento Docente. Ambas tienen la misma superficie como capacidad edificatoria. Además se van a urbanizar una superficie de 2.839,57 m² destinada a viales

Si se tiene en cuenta la Orden de la Consejería de la Vivienda y Ordenación del Territorio de 20 de septiembre del 2008, por el que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo del crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas, que se estableció en un coeficiente de 2,40, el incremento de población para este desarrollo sería de 235 personas.

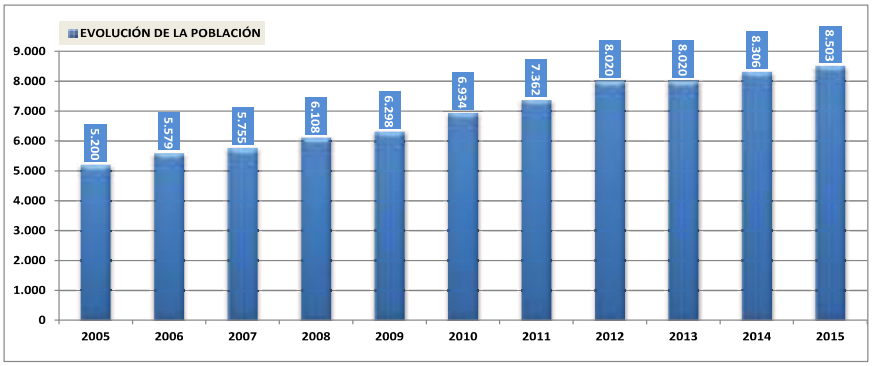
A efectos de determinar el posible crecimiento del municipio se analizan los datos recogidos en el Instituto Nacional de Estadística y en el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, a través de su plataforma SIMA, con el fin de determinar las previsiones de crecimientos de población empadronada, es decir, que tienen su primera residencia en el municipio y las necesidades de empleo y oferta comercial de la zona.

Los datos empleados para este estudio son los obrantes a la fecha en el INE,. La población del término municipal de Alhendín ascendió a 8.503 habitantes en ese año, evolucionando desde el 2005 de la siguiente forma:

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 31 de 116
Página 49 de un total de 189

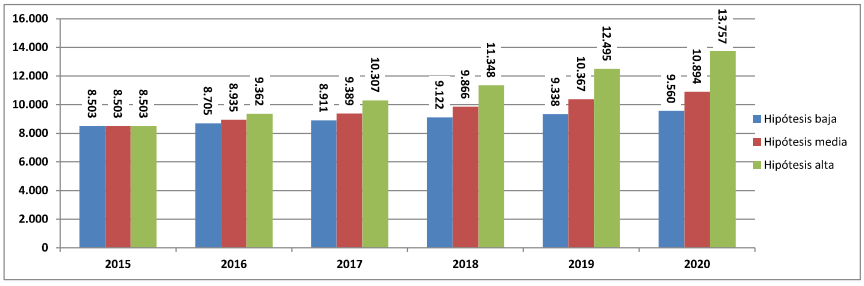
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY61Q9N9TRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



El cuadro siguiente muestra la evolución de la población por años, señalando los incrementos porcentuales anuales, el incremento medio en diez años, el máximo y el mínimo (sin considerar el año 2013 en el que no se produce incremento de población):

	POBLACIÓN	CRECIMIENTO	% CRECIM.
2005	5.200		
2006	5.579	379	7,29%
2007	5.755	176	3,15%
2008	6.108	353	6,13%
2009	6.298	190	3,11%
2010	6.934	636	**10,10%**
2011	7.362	428	6,17%
2012	8.020	658	8,94%
2013	8.020	0	0,00%
2014	8.306	286	3,57%
2015	8.503	197	**2,37%**
INCREMENTO MEDIO			**5,08%**

Con estas hipótesis, los incrementos de población en los próximos años se reflejan en el siguiente gráfico:



Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 32 de 116
Página 50 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY6TQSNSYPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Las características de la actuación a desarrollar en la U.E. 2 se describieron en el apartado 4.3. Y la definición de las obras a ejecutar y sus costas, tanto de urbanización como de edificación, en el apartado 4.3.4. Se estima una inversión factible, por parte de la iniciativa privada de 8.188.210 €.

En consecuencia, la actuación que implica el desarrollo de Unidad de Ejecución 2 propuesto por la presente innovación-modificación, se estima que va a suponer un incremento de población en los próximos años de 235 habitantes (asumible en cualquiera de las hipótesis de crecimiento planteadas para el Municipio). Una inversión, en los próximos años en obras de urbanización y edificación superior a los ocho millones de euros. La cesión de suelo para dotaciones de cerca de 2.000 m². Y la materialización de urbanización de espacios libres y viarios, con una superficie total de más de 5.300 m². Además, el Ayuntamiento obtendrá suelo para materializar viviendas en régimen de protección oficial con una superficie construida de 1.060,23 m² (el 10% del aprovechamiento medio equivalente a 742,16 uu.a.).

5.1.- BALANCE FISCAL MUNICIPAL. JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE MANTENIMIENTO MUNICIPAL.

La metodología del *"balance fiscal municipal"* que justifica la sostenibilidad económica del nuevo desarrollo urbano se puede sintetizar en los siguientes contenidos:

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

1. El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.

2. La *"nueva ciudad privada"* (en este caso el desarrollo de la U.E. 2 de suelo urbanizable ordenado) será autosuficiente para el mantenimiento de la *"nueva ciudad pública"*, que quiere decir que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales.

La capacidad económica de mantener la nueva ciudad, después de su construcción, en relación a los servicios de competencia municipal, dependen de los ingresos corrientes del Ayuntamiento (dimensión de las bases tributarias por tipos impositivos o presión fiscal) y de los costos de los servicios (dimensión de los servicios por costo unitario que reflejan la ratio de calidad).

El excedente entre ingresos corrientes y los gastos de funcionamiento del Ayuntamiento constituyen el denominado *"Ahorro Bruto"* o *"Balance Fiscal Municipal"* que, con la deducción de la *"carga financiera"*, dedicada al pago de créditos contratados en años anteriores para financiar las inversiones genera el *"Ahorro Neto"* que se puede dedicar, junto al nuevo endeudamiento, a financiar la nueva inversión.

El indicador de sostenibilidad económica desde el punto de vista de los impactos en la hacienda municipal que generará el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiación de las inversiones es precisamente el *"Balance Fiscal Municipal"* positivo entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la nueva actividad localizada y los nuevos residentes y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

La ecuación básica de *"Balance Fiscal Municipal"*, que es el equivalente al ahorro bruto es:

BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO INGRESOS - GASTOS = INGRESOS CORRIENTES – GASTOS FUNCIONAMIENTO SERVICIOS = BALANCE FISCAL

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 33 de 116
Página 51 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY6TQS9SYPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

En relación al *"Balance Fiscal Municipal"*, si la principal conclusión de la hacienda municipal es que los ingresos de carácter permanente son suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter "puntual" de plusvalías, licencias de obras y medio ambientales pueden aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea por la carga financiera o directamente a la inversión y que los ingresos del nuevo crecimiento no son imprescindibles para financiar el gasto corriente, tenemos que el municipio es sostenible económicamente hablando. Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir una parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; esto implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo que el municipio es insostenible económicamente hablando si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

Asimismo la ecuación del Ahorro Neto es la siguiente:

AHORRO NETO = (Base Tributaria * Presión Fiscal) – (Cantidad y calidad servicios * costes unitarios) – Carga financiera (de las inversiones anteriores)

La capacidad de inversión que un ayuntamiento tenga dependerá, en buena medida de la gestión presupuestaria municipal. Analizando ésta se podrá determinar si presenta signos de desequilibrio o no. Se tendrá en cuenta, de forma sintética, que las funciones del presupuesto municipal las podemos agrupar y por lo tanto clasificar en tres grandes grupos, que son:

1.- Mantenimiento de los Servicios Municipales, que va a cargo de los siguientes capítulos del presupuesto de gasto:

Capítulo I: Personal propio (gasto en personal).

Capítulo II: Compras externas (gasto en bienes corrientes y servicios).

Capítulo IV: Subvenciones a particulares o subvenciones a instituciones municipales autónomas – antes de consolidar (transferencias corrientes).

2.- *"Carga financiera"* de créditos para *"adelantar"* las inversiones que va a cargo de los siguientes capítulos del presupuesto de gasto:

Capítulo III y capítulo IX: Cuotas de amortización de préstamos / intereses más amortización del capital (gastos financieros y pasivos financieros).

3.- Inversión (*"capital nuevo"*) que va a cargo de los siguientes capítulos:

Capítulo VI: Obras y suelo (inversiones reales)

Capítulo VII: Subvenciones de capital -organismos municipales o particulares (transferencia de capital).

Capítulo VIII: Compra de "acciones" menos "adelantos" a funcionarios (activos financieros).

Uno de los objetivos del estudio económico financiero que acompaña al Planeamiento es analizar las fuentes principales de recursos y las características fundamentales del presupuesto del Ayuntamiento, de tal modo que, sin cuantificar con exactitud la capacidad futura de inversión, pueda afirmarse que el presupuesto del municipio, en el año que se realiza el informe o memoria de sostenibilidad económica, no se encuentra comprometido, en ese momento temporal, en este sentido.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 34 de 116
Página 52 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



El objetivo fundamental en la memoria de sostenibilidad económica será determinar si el municipio va a poder generar en los próximos años recursos (en forma de ingresos) para poder hacer frente a todos sus compromisos de pago corrientes.

En este sentido, es necesario incidir en el análisis y estudio sobre los conceptos fundamentales de la estructura y el funcionamiento de las diferentes partes del presupuesto municipal.

Se definen y describen los nueve capítulos en que se descomponen los gastos municipales de su presupuesto general:

- Capítulo I: Gastos de personal: Recoge todos los gastos de personal (laboral y funcionario), incluyendo los gastos asociados como seguridad social, formación y fondos sociales.

- Capítulo II: Gastos corrientes: Recoge los gastos por alquileres suministros (electricidad, gas, carburante etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.

- Capítulo III: Gastos financieros: Recoge los gastos por los intereses por préstamos y los gastos bancarios.

- Capítulo IV: Transferencias corrientes: Se refiere a las subvenciones que el Ayuntamiento otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.

- Capítulo VI: Inversiones reales: Son los gastos del ayuntamiento en adquisición de terrenos, edificaciones, equipamiento, maquinaria o mobiliario.

- Capítulo VII: Trasferencias de Capital: Son las aportaciones que el Ayuntamiento realiza a las empresas públicas, entidades o particulares para el desarrollo de inversiones reales

- Capítulo VIII: Activos financieros: Constituyen los préstamos que la Hacienda Municipal realiza a entidades públicas, privadas o particulares.

- Capitulo IX: Pasivos financieros: Son las amortizaciones de préstamos o devoluciones de fianza.

Con carácter general, puede decirse que un ayuntamiento tiene unos gastos que pueden considerarse como fijos, que coinciden con los que el Presupuesto de Gastos define como *"Gastos Corrientes"*, y otra serie de gastos, definidos como *"Gastos de Capital"*, que engloba, entre otras, a la capacidad inversora (capítulo VI de los presupuestos de gastos) del municipio. Es decir, en principio sólo puede haber inversión cuando hay ingresos suficientes como para cubrir, en primer lugar, los gastos fijos, corrientes u ordinarios (capítulo I a V del presupuesto de Gastos).

También se definen y describen los nueve capítulos en que se descomponen los ingresos municipales del presupuesto general:

- Capítulo I: Impuestos directos: Son aquellos que gravan al contribuyente y son satisfechos por éstos de forma directa, es decir, personalmente.

- Capítulo II: Impuestos indirectos: Son los que se pagan a través de una entidad o persona interpuesta que después lo repercute como coste en el precio del producto final.

- Capítulo III: Tasa y otros ingresos: Incluye tasas, licencias y otros impuestos por sanciones o por la cantidad legal satisfecha por las compañías de servicios (electricidad, gas etc.).

- Capítulo IV: Transferencias corrientes: Son los ingresos que el municipio recibe de otras Administraciones públicas, bien sea en la participación en tributos del Estado; en virtud de convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 112



BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 35 de 116
Página 53 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97N7Y6TQS9SYTPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

- Capítulo V: Ingresos Patrimoniales: Son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal como concesiones administrativas, beneficio de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.

- Capítulo VI: Enajenación de inversiones reales: Son los ingresos por la venta de bienes patrimoniales

- Capítulo VII: Transferencia de Capital: Equivalente al capítulo IV pero referido a ingresos de capital que el ayuntamiento recauda de otras administraciones para la construcción de edificios, viario público, obras de infraestructura, etc.

- Capítulo VIII: Variación de activos financieros: Son los remanentes de ingresos de ejercicios anteriores

- Capitulo IX: Variación de pasivos financieros: Refleja lo que el ayuntamiento espera ingresar por operaciones de crédito

Los ingresos pueden ser diferenciados, en ingresos propios e ingresos ajenos, y también, de la misma forma que los gastos, en ingresos corrientes e ingresos de capital.

Los ingresos corrientes son aquellos que el Ayuntamiento obtiene mediante tributos municipales directos (Capítulo I), indirectos (Capítulo II), tasas y contribuciones (Capítulo III) y Transferencias Corrientes (Capítulo IV). También los Ingresos Patrimoniales (Capítulo V) son considerados ingresos corrientes.

Los ingresos de capital son las Transferencias de Capital (Capítulo VII) recibidas, que al igual que las corrientes no son recursos propios sino ajenos, y las variaciones de pasivos financieros (Capítulo IX) resultado de las operaciones crediticias.

Una primera idea básica acerca de la capacidad de inversión, y en general sobre la buena situación financiera de un Ayuntamiento es la relación existente entre los ingresos y los gastos corrientes. En tanto en cuanto los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, suele considerarse que la estructura presupuestaria del municipio es equilibrada, como ya hemos comentado.

Es por otra parte, el eventual exceso de ingresos corrientes sobre gastos corrientes, denominado ahorro bruto, el que puede ser dedicado a financiar las inversiones que el Municipio requiera, sin necesidad de recurrir a fuentes de financiación ajenas (a excepción de las Transferencias Corrientes).

No obstante, hay que indicar que el ahorro bruto es sólo una fuente mediante la cual el municipio puede financiar sus inversiones reales. En general, las inversiones municipales pueden ser financiadas, de las siguientes formas: Ahorro Bruto, Transferencias de Capital, Deuda Municipal, Patrimonio Municipal.

La construcción de la ciudad (en este caso la consolidación de la U.E.2 prevista) la podemos dividir o desagregar en dos grandes grupos, que simplifica posteriormente el análisis de los impactos de la misma en la hacienda municipal. El primer grupo estaría formado por la fase de urbanización de la ciudad, construcción y venta de las edificaciones. En esta fase son significativos los denominados Ingresos Puntuales. El segundo grupo estaría formado por la fase en la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas. En esta fase son significativos los denominados Ingresos Permanentes.

Los ingresos puntuales son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo del Planeamiento se obtienen aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento en el momento temporal del estudio económico de sostenibilidad. El importe final depende de las bases fiscales (dimensión del hecho imponible) y de los tipos de gravamen (precio), así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 36 de 116
Página 54 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4QF7NFY6TQ9N9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Fiscales municipales.

En la fase de urbanización, construcción y venta son especialmente relevantes los llamados Ingresos Puntuales, como son:

- El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- La Licencia de Obras en la construcción
- La licencia de primera ocupación en su caso
- Los Permisos Ambientales, en el momento del inicio de actividad
- El Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos en las ventas (Plusvalías).
- Otras Tasas y Licencias urbanísticas

Los ingresos puntuales se calculan a partir de las Ordenanzas Fiscales a la fecha de la redacción del correspondiente estudio económico de sostenibilidad.

La *"nueva ciudad construida"*, una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes. Es decir, los ingresos son los que se derivan de la existencia del patrimonio construido, privado y público, del funcionamiento de la actividad económica y de los residentes.

En la fase en que una vez ya están construidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- El impuesto sobre Actividad Económica (IAE).
- El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- El impuesto de tasas de vado
- Transferencias Corrientes (participación en Tributos del Estado).
- Ingresos Patrimoniales

Los ingresos permanentes se estiman por estándares a partir de las previsiones del presupuesto del año en el que se realiza el estudio económico de sostenibilidad.

Como se ha comentado, el Balance Fiscal Municipal es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece, por tanto, con carácter general, la capacidad de financiación anual (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa. Por el contrario, un Balance Fiscal Municipal negativo supone que parte de los gastos corrientes deben ser financiados con ingresos de capital, no ordinarios, o con el recurso al crédito (endeudamiento). Es este el caso de los presupuestos no equilibrados. Las inversiones previstas en estos casos pueden verse claramente comprometidas, y deben ser financiadas, o bien con trasferencias de capital, obtenidas de otras Administraciones, o bien con recurso al crédito externo.

Para analizar el *"Balance Fiscal Municipal"* (o Ahorro Bruto) del Ayuntamiento de Alhendín se parte de los presupuestos municipales del período comprendido entre los ejercicios 2005 al 2015, según

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 37 de 116
Página 55 de un total de 189

proporciona el Sistema de Información Municipal (SIMA). Se sobreentiende que los presupuestos del año 2005 al 2015 están consolidados. Se considera la población censada en este periodo y el IPC del mismo para el definir los distintos Capítulos del Presupuesto en moneda constante del año 2015.

La evolución del presupuesto en los distintos ejercicios se refleja en los siguientes cuadros, señalando en color los capítulos correspondientes a *"ingreso corriente"* y *"gasto corriente"*.

INGRESOS MONEDA CORRIENTE										
AÑO	POBLACIÓN	CAPÍTULO I	CAPÍTULO II	CAPÍTULO III	CAPÍTULO IV	CAPÍTULO V	CAPÍTULO VI	CAPÍTULO VII	CAPÍTULO VIII	CAPÍTULO IX
2005	5.200	859.996,44 €	800.000,00 €	5.450.000,00 €	942.012,00 €	1.012,00 €	1.200.000,00 €	2.783.006,00 €	12,00 €	600.018,00 €
2006	5,579	941,219,05 €	1.000.000,00 €	1.831.154,00 €	978,012,00 €	6,012,00 €	1.200,000,00 €	2,525,012,00 €	12,00 €	1,000,018,00 €
2007	5.755	740.666,00 €	219.400,04 €	681.633,60 €	1.170.762,18 €	40.376,48 €	137.707,20 €	224.148,24 €	0,00 €	0,00 €
2008	6.108	786,427,45 €	317,237,46 €	754,077,03 €	1.214,745,26 €	16.403,16 €	0,00 €	784,330,69 €	0,00 €	0,00 €
2009	6.298	1.176.078,28 €	194.850,10 €	671.520,20 €	1.294.870,61 €	6.078,73 €	0,00 €	1.283.129,03 €	0,00 €	0,00 €
2010	6,934	1.447,067,39 €	36,499,19 €	654,336,37 €	1.644,035,91 €	17.436,13 €	0,00 €	846,982,76 €	0,00 €	600,000,00 €
2011	7.362	1.761,761,48 €	63,288,03 €	995,969,94 €	2.693,674,40 €	12,241,54 €	0,00 €	119,369,84 €	0,00 €	222,039,36 €
2012	8.020	1.896,028,49 €	907,98 €	825,999,62 €	2.028,126,21 €	30,384,89 €	0,00 €	185,078,75 €	0,00 €	0,00 €
2013	8.020	2.398.000,00 €	1.189,681,00 €	707.550,00 €	1.101.030,00 €	57.010,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2014	8.306	2.513.000,00 €	140.000,00 €	707.500,00 €	2.070.470,00 €	9.000,00 €	500.000,00 €	30,00 €	10.000,00 €	0,00 €
2015	8.503	2.413.000,00 €	240.000,00 €	745.500,00 €	2.395.970,00 €	9.000,00 €	500.000,00 €	30,00 €	10.000,00 €	0,00 €

GASTO MONEDA CORRIENTE										
AÑO	POBLACIÓN	CAPÍTULO I	CAPÍTULO II	CAPÍTULO III	CAPÍTULO IV	CAPÍTULO V	CAPÍTULO VI	CAPÍTULO VII	CAPÍTULO VIII	CAPÍTULO IX
2005	5.200	727.410,95 €	1.232.906,00 €	50.000,00 €	269.012,00 €	0,00 €	5.533.042,00 €	12,00 €	0,00 €	120.012,00 €
2006	5.579	2.036.286,33 €	1.630.206,00 €	25.000,00 €	331.012,00 €	0,00 €	5.095.042,00 €	12,00 €	0,00 €	120.012,00 €
2007	5,755	1.779,939,47 €	1.993,314,57 €	41.181,26 €	210,561,76 €	0,00 €	968,963,43 €	0,00 €	0,00 €	10,783,39 €
2008	6.108	2.517,739,16 €	2.459,879,85 €	51.761,78 €	331.012,00 €	0,00 €	362.448,24 €	0,00 €	0,00 €	9.827,71 €
2009	6.298	2.368.311,46 €	2.036.286,33 €	57.581,63 €	170.441,14 €	0,00 €	808.228,83 €	0,00 €	0,00 €	17.953,82 €
2010	6,934	2,675,330,41 €	1,597,460,49 €	61,483,92 €	135,899,68 €	0,00 €	1,457,266,57 €	65,548,80 €	0,00 €	16,889,74 €
2011	7.362	2.658,181,70 €	1.703,984,00 €	120.000,00 €	114,006,12 €	0,00 €	518,094,13 €	0,00 €	0,00 €	20,000,00 €
2012	8.020	2.413,752,25 €	1.547,632,86 €	120.000,00 €	145,713,01 €	0,00 €	557,627,54 €	0,00 €	0,00 €	20.000,00 €
2013	8.020	2.887.535,21 €	2.161.735,79 €	120.000,00 €	264.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	20.000,00 €
2014	8,306	2,617,336,10 €	1,983,752,00 €	153,000,00 €	127,993,51 €	0,00 €	298,000,00 €	48,020,39 €	10,000,00 €	211,898,00 €
2015	8.503	2.636.122,22 €	1.925.800,00 €	712.377,78 €	135.000,00 €	28.000,00 €	268.000,00 €	48.200,00 €	0,00 €	60.000,00 €

Si consideramos los ingresos y gastos en moneda constante del año 2015, teniendo en cuenta el IPC, los ingresos y gastos se reflejan en los siguientes cuadros:

INGRESO MONEDA CONSTANTE										
AÑO	IPC	CAPÍTULO I	CAPÍTULO II	CAPÍTULO III	CAPÍTULO IV	CAPÍTULO V	CAPÍTULO VI	CAPÍTULO VII	CAPÍTULO VIII	CAPÍTULO IX
2005	1,2070	1.038.015,70	965.600,00	6.578.150,00	1.137.008,48	1.221,48	1.448.400,00	3.359.088,24	14,48	724.221,73
2006	1,1610	1.092.755,32	1.161.000,00	2.125.969,79	1.135.471,93	6.979,93	1.393.200,00	2.931.538,93	13,93	1.161.020,90
2007	1,1314	837.989,51	248.229,21	771.200,26	1.324.600,33	45.681,95	155.801,93	253.601,32	0,00	0,00
2008	1,0800	849.341,65	342.616,46	814.403,19	1.311.924,88	17.715,41	0,00	847.077,15	0,00	0,00
2009	1,0910	1.283.101,40	212.581,46	732.628,54	1.412.703,84	6.631,89	0,00	1.399.893,77	0,00	0,00
2010	1,0750	1.555.597,44	39.236,63	703.411,60	1.767.338,60	18.743,84	0,00	910.506,47	0,00	645.000,00
2011	1,0410	1.833.993,70	65.882,84	1.036.804,71	2.804.115,05	12.743,44	0,00	124.264,00	0,00	231.142,97
2012	1,0220	1.937,741,12	927,96	844.171,61	2.072.744,99	31.053,36	0,00	189.150,48	0,00	0,00
2013	1,0200	2.445.960,00	1.213.474,62	721.701,00	1.123.050,60	58.150,20	0,00	0,00	0,00	0,00
2014	1,0100	2.538.130,00	141.400,00	714.575,00	2.091.174,70	9.090,00	505.000,00	30,30	10.100,00	0,00
2015	1,0000	2.413.000,00	240.000,00	745.500,00	2.395.970,00	9.000,00	500.000,00	30,00	10.000,00	0,00

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NEY6TQS9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 112

BOP
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-219007 | Página 38 de 116 | Página 56 de un total de 189
Boletín Oficial de la Provincia Granada
BOP

GASTO MONEDA CONSTANTE										
AÑO	IPC	CAPITULO I	CAPITULO II	CAPITULO III	CAPITULO IV	CAPITULO V	CAPITULO VI	CAPITULO VII	CAPITULO VIII	CAPITULO IX
2005	1,2070	877.985,02	1.488.117,54	60.350,00	324.697,48	0,00	6.678.381,69	14,48	0,00	144.854,48
2006	1,1610	2.364.128,43	1.892.669,17	29.025,00	384.304,93	0,00	5.915.343,76	13,93	0,00	139.333,93
2007	1,1314	2.013.823,52	2.255.236,10	46.592,48	238.229,58	0,00	1.096.285,22	0,00	0,00	12.200,33
2008	1,0800	2.719.158,29	2.656.670,24	55.902,72	357.492,96	0,00	391.444,10	0,00	0,00	10.613,93
2009	1,0910	2.583.827,80	2.221.588,39	62.821,56	185.951,28	0,00	881.777,65	0,00	0,00	19.587,62
2010	1,0750	2.875.980,19	1.717.270,03	66.095,21	146.092,16	0,00	1.566.561,56	70.464,96	0,00	18.156,47
2011	1,0410	2.767.167,15	1.773.847,34	124.920,00	118.680,37	0,00	539.335,99	0,00	0,00	20.820,00
2012	1,0220	2.466.854,80	1.581.680,78	122.640,00	148.918,70	0,00	569.895,35	0,00	0,00	20.440,00
2013	1,0200	2.945.285,91	2.204.970,51	122.400,00	269.280,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.400,00
2014	1,0100	2.643.509,46	2.003.589,52	154.530,00	129.273,45	0,00	300.980,00	48.500,59	10.100,00	214.016,98
2015	1,0000	2.636.122,22	1.925.800,00	712.377,78	135.000,00	28.000,00	268.000,00	48.200,00	0,00	60.000,00

Con los datos anteriores, el *"Balance Fiscal Municipal"* se refleja en el siguiente cuadro:

AÑO	INGRESO CORRIENTE	GASTO CORRIENTE	BALANCE FISCAL O AHORRO BRUTO
2005	9.719.995,67	2.690.800,04	7.029.195,63
2006	5.522.176,98	4.641.102,53	881.074,45
2007	3.227.701,25	4.507.289,20	-1.279.587,94
2008	3.336.001,59	5.733.321,49	-2.397.319,90
2009	3.647.647,13	4.991.367,47	-1.343.720,34
2010	4.084.328,11	4.739.342,37	-655.014,26
2011	5.753.539,74	4.659.694,86	1.093.844,88
2012	4.886.639,03	4.197.454,28	689.184,75
2013	5.562.336,42	5.419.536,42	142.800,00
2014	5.494.369,70	4.776.372,43	717.997,27
2015	5.803.470,00	4.696.922,22	1.106.547,78
TOTAL			**5.985.002,31**
MEDIA			**544.091,12**

El *"Balance"* en este periodo ha supuesto una medida positiva anual de 544.091,12 € constantes del año 2015.

El *"Ahorro Neto"* se refleja en el siguiente cuadro, del que se extrae que la media anual en este periodo ha representado un saldo anual 340.629,44 € constantes del año 2015:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9YPBL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 39 de 116
Página 57 de un total de 189

AÑO	INGRESO CORRIENTE	GASTO CORRIENTE	BALANCE FISCAL O AHORRO BRUTO	CARGA FINANCIERA	AHORRO NETO
2005	9.719.995,67	2.690.800,04	7.029.195,63	205.204,48	6.823.991,14
2006	5.522.176,98	4.641.102,53	881.074,45	168.358,93	712.715,52
2007	3.227.701,25	4.507.289,20	-1.279.587,94	58.792,81	-1.338.380,75
2008	3.336.001,59	5.733.321,49	-2.397.319,90	66.516,65	-2.463.836,55
2009	3.647.647,13	4.991.367,47	-1.343.720,34	82.409,18	-1.426.129,52
2010	4.084.328,11	4.739.342,37	-655.014,26	84.251,68	-739.265,94
2011	5.753.539,74	4.659.694,86	1.093.844,88	145.740,00	948.104,88
2012	4.886.639,03	4.197.454,28	689.184,75	143.080,00	546.104,75
2013	5.562.336,42	5.419.536,42	142.800,00	142.800,00	0,00
2014	5.494.369,70	4.776.372,43	717.997,27	368.546,98	349.450,29
2015	5.803.470,00	4.696.922,22	1.106.547,78	772.377,78	334.170,00
TOTAL			**5.985.002,31**		**3.746.923,82**
MEDIA			**544.091,12**		**340.629,44**

Considerando los datos de las distintas Partidas del Presupuesto Municipal por la población censada, se obtienen los siguientes datos medios en los distintos ejercicios (se señala en color los capítulos correspondientes a *"ingreso corriente"* y *"gasto corriente"*):

		INGRESO CONSTANTE POR POBLACIÓN									INGRESO
AÑO	POBLACIÓN	CAPITULO I	CAPITULO II	CAPITULO III	CAPITULO IV	CAPITULO V	CAPITULO VI	CAPITULO VII	CAPITULO VIII	CAPITULO IX	HABITANTE
2005	5.200	199,62	185,69	1.265,03	218,66	0,23	278,54	645,98	0,00	139,27	2.933,02
2006	5.579	195,87	208,10	381,07	203,53	1,25	249,72	525,46	0,00	208,11	1.973,10
2007	5.755	145,61	43,13	134,01	230,17	7,94	27,07	44,07	0,00	0,00	631,99
2008	6.108	139,05	56,09	133,33	214,79	2,90	0,00	138,68	0,00	0,00	684,85
2009	6.298	203,73	33,75	116,33	224,31	1,05	0,00	222,28	0,00	0,00	801,45
2010	6.934	224,34	5,66	101,44	254,88	2,70	0,00	131,31	0,00	93,02	813,36
2011	7.362	249,12	8,95	140,83	380,89	1,73	0,00	16,88	0,00	31,40	829,79
2012	8.020	241,61	0,12	105,26	258,45	3,87	0,00	23,58	0,00	0,00	632,89
2013	8.020	304,98	151,31	89,99	140,03	7,25	0,00	0,00	0,00	0,00	693,56
2014	8.306	305,58	17,02	86,03	251,77	1,09	60,80	0,00	1,22	0,00	723,51
2015	8.503	283,78	28,23	87,67	281,78	1,06	58,80	0,00	1,18	0,00	742,50
MEDIA		**277,01**	**41,12**	**101,96**	**262,58**	**3,00**	**23,92**	**8,09**	**0,48**	**6,28**	**724,45**

		GASTO CONSTANTE POR POBLACIÓN									GASTO
AÑO	POBLACIÓN	CAPITULO I	CAPITULO II	CAPITULO III	CAPITULO IV	CAPITULO V	CAPITULO VI	CAPITULO VII	CAPITULO VIII	CAPITULO IX	HABITANTE
2005	5.200	168,84	286,18	11,61	62,44	0,00	1.284,30	0,00	0,00	27,86	1.841,23
2006	5.579	423,75	339,25	5,20	68,88	0,00	1.060,29	0,00	0,00	24,97	1.922,36
2007	5.755	349,93	391,87	8,10	41,40	0,00	190,49	0,00	0,00	2,12	983,90
2008	6.108	445,18	434,95	9,15	58,53	0,00	64,09	0,00	0,00	1,74	1.013,63
2009	6.298	410,26	352,75	9,97	29,53	0,00	140,01	0,00	0,00	3,11	945,63
2010	6.934	414,76	247,66	9,53	21,07	0,00	225,92	10,16	0,00	2,62	931,73
2011	7.362	375,87	240,95	16,97	16,12	0,00	73,26	0,00	0,00	2,83	725,99
2012	8.020	307,59	197,22	15,29	18,57	0,00	71,06	0,00	0,00	2,55	612,27
2013	8.020	367,24	274,93	15,26	33,58	0,00	0,00	0,00	0,00	2,54	693,56
2014	8.306	318,27	241,22	18,60	15,56	0,00	36,24	5,84	1,22	25,77	662,71
2015	8.503	310,02	226,48	83,78	15,88	3,29	31,52	5,67	0,00	7,06	683,70
MEDIA		**335,80**	**236,16**	**29,98**	**19,94**	**0,66**	**42,41**	**2,30**	**0,24**	**8,15**	**675,65**

Considerando que la actuación urbanística propuesta en la U.E. 2 se va a desarrollar en cinco años (se debe iniciar en dos y concluir las obras de urbanización en cuatro), las hipótesis de crecimiento de población más conservadora (2,37% anual), y teniendo en cuenta la media de ingreso y gastos por habitante que han conformado las partidas del Presupuesto Municipal en los últimos años (del 2011al

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY6TQS9S9TPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 40 de 116
Página 58 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7SXQ4Q97NFY6TQ9N9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

2015, tal y como se muestra en los cuadros anteriores), la previsión de Ahorro Bruto y Ahorro Neto hasta el año 2020 sería la siguiente:

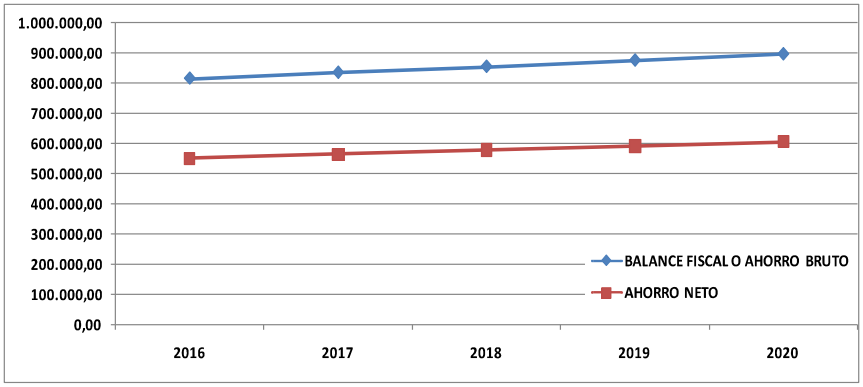
INGRESO CONSTANTE POR POBLACIÓN											
AÑO	POBLACIÓN	CAPITULO I	CAPITULO II	CAPITULO III	CAPITULO IV	CAPITULO V	CAPITULO VI	CAPITULO VII	CAPITULO VIII	CAPITULO IX	INGRESO
2016	8.705	2.411.278,51	357.964,69	887.485,15	2.285.658,87	26.124,80	208.215,97	70.456,37	4.164,32	54.658,76	6.306.007,43
2017	8.911	2.468.425,81	366.448,45	908.518,55	2.339.828,98	26.743,96	213.150,69	72.126,18	4.263,01	55.954,17	6.455.459,81
2018	9.122	2.526.927,50	375.133,28	930.050,43	2.395.282,93	27.377,79	218.202,36	73.835,57	4.364,05	57.280,28	6.608.454,20
2019	9.338	2.586.815,68	384.023,94	952.092,63	2.452.051,14	28.026,64	223.373,76	75.585,48	4.467,48	58.637,83	6.765.074,57
2020	9.560	2.648.123,22	393.125,31	974.657,23	2.510.164,75	28.690,87	228.667,71	77.376,85	4.573,35	60.027,54	6.925.406,84

GASTO CONSTANTE POR POBLACIÓN											
AÑO	POBLACIÓN	CAPITULO I	CAPITULO II	CAPITULO III	CAPITULO IV	CAPITULO V	CAPITULO VI	CAPITULO VII	CAPITULO VIII	CAPITULO IX	GASTO
2016	8.705	2.922.960,47	2.055.666,92	260.972,05	173.578,17	5.732,72	369.199,57	20.034,00	2.116,92	70.929,99	5.881.190,81
2017	8.911	2.992.234,63	2.104.386,23	267.157,09	177.691,98	5.868,59	377.949,60	20.508,80	2.167,09	72.611,03	6.020.575,03
2018	9.122	3.063.150,59	2.154.260,18	273.488,71	181.903,28	6.007,67	386.907,00	20.994,86	2.218,45	74.331,91	6.163.262,66
2019	9.338	3.135.747,26	2.205.316,15	279.970,39	186.214,38	6.150,05	396.076,70	21.492,44	2.271,03	76.093,58	6.309.331,99
2020	9.560	3.210.064,47	2.257.582,14	286.605,69	190.627,67	6.295,81	405.463,72	22.001,81	2.324,85	77.897,00	6.458.863,15

AÑO	INGRESO CORRIENTE	GASTO CORRIENTE	BALANCE FISCAL O AHORRO BRUTO	CARGA FINANCIERA	AHORRO NETO
2016	5.968.512,01	5.152.205,56	816.306,45	263.088,97	553.217,48
2017	6.109.965,75	5.274.312,84	835.652,91	269.324,18	566.328,74
2018	6.254.771,94	5.399.314,05	855.457,89	275.707,16	579.750,73
2019	6.403.010,03	5.527.277,79	875.732,24	282.241,42	593.490,82
2020	6.554.761,37	5.658.274,28	896.487,09	288.930,54	607.556,55
TOTAL			**4.279.636,58**		**2.900.344,31**
MEDIA			**855.927,32**		**580.068,86**

Como en este caso, cuanto los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, suele considerarse que la estructura presupuestaria es equilibrada.

La revisión del Ahorro Bruto y el Ahorro Neto en los próximos años se refleja en el siguiente gráfico:



Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 41 de 116
Página 59 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4QP7NFY6TQ9N9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Como se puede observar la tendencia es alcista, lo que denota una mejora muy notable de las cuentas municipales en las previsiones para los próximos cinco años.

Las posibilidades económicas analizadas anteriormente pueden concluir que el remanente municipal permite, en colaboración con la Administración Sectorial responsable asumir la pantalla vegetal de protección de contaminación acústica y atmosférica impuesta por el Informe Ambiental Estratégico en la línea de colindancia del ámbito afectado por esta Innovación con la autovía.

5.2.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DE LA U.E.2.

La actividad de ejecución sobre la U.E.2 propuesta por la presente innovación-modificación puede provocar las siguientes Ingresos Puntuales e Ingresos Permanentes (a partir de este años serán ingreso anuales) en los próximos cinco años (se consideran exclusivamente en el quinto año), y los siguientes Gastos Permanentes (se consideran en el quinto año que es cuando está en pleno funcionamiento la nueva urbanización y a partir de este año serán gastos anuales). No existen costos de implantación de infraestructuras para el Ayuntamiento, ya que serán financiadas íntegramente por la iniciativa privada):

INGRESOS PUNTUALES				
		PEM	Tipo	Total
Tasa por licencias	Urbanización	546.301,81	1,20%	6.555,62
	Edificación	7.641.908,38	1,20%	91.702,90
TOTAL				**98.258,52**
		PEM		
ICIO	Edificación	7.641.908,38	4,00%	305.676,34
TOTAL				**305.676,34**
		UU.A.		
Enajenación PMS		742,16	224,08	166.304,77
TOTAL				**166.304,77**
TOTAL INGRESOS PUNTUALES				**570.239,63**

INGRESOS PERMANENTES			
	Habitantes	Media	TOTAL
INGRESOS	235	685,68	160.837,94
GASTOS	235	591,90	138.840,32
REMANENTE			**21.997,62**

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 42 de 116
Página 60 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY61QS9S1TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

6.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

El artículo 22.3 del TRLSRU señalada que:

"En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.
b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.
c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada".

En relación al trámite ante la Administración hidrológica, el documento de la presente innovación que se presente para la aprobación definitiva, deberá contar, con sentido favorable, el informe preceptivo y vinculante del organismo de cuenca, en este caso Confederación hidrográfica del Guadalquivir.

En relación con las posibles afecciones de carreteras, su posible vinculación sólo se relaciona con el ámbito de la U.E. 1 (Autovía A-323) donde las edificaciones se ubican fuera de la línea de dominio público y servidumbre e igualmente este documento no plantea su alteración.

En relación con el resto de afecciones no es necesaria la solicitud de los informes sectoriales puesto que este documento no modifica o altera ninguna otra afección.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 43 de 116
Página 61 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7ZXQ4Q97NFY6TQN9YTRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

6.1.-EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Forma parte como documento integrante de la Innovación-Modificación el Estudio Ambiental Estratégico, con el fin de dar cumplimiento a la normativa vigente en materia de protección y calidad ambiental. En concreto a la Ley 7/2007 de Gestión integrada de la Calidad Ambiental y al Decreto 3/2015 que la modifica.

Se considera que el presente documento se encontraría sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada. En este sentido, sería de aplicación lo establecido en el apartado 3.a del mismo artículo que expresamente dispone:

"3. *Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:*

a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior."

En relación al trámite ambiental simplificado, el artículo 39 establece el siguiente procedimiento:

"*1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 2 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico, que contendrá, al menos, la siguiente información:*

b) Los objetivos de la planificación.

c) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

d) El desarrollo previsible del plan o programa.

e) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.

f) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.

g) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

h) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

i) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

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

k) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental podrá resolver sobre su inadmisión por algunas de las siguientes razones:

1.ª Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.

2.ª Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 112

BOP
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 44 de 116
Página 62 de un total de 189
Boletín Oficial de la Provincia Granada

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQSN9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia, y frente a la misma podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial en su caso.
2. El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa.

3. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.
El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

- *a) El plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso, el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas de acuerdo con lo establecido en el artículo anterior.*
- *b) El plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.*

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de 15 días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.
En el supuesto previsto en el apartado 3 letra b), el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.
Contra el informe ambiental estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido al mismo.
La falta de emisión del informe ambiental estratégico en el plazo establecido en el apartado 3 en ningún caso podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable".

El presente documento se adapta al contenido del Informe Ambiental Estratégico emitido con fecha de 24 de Febrero de 2.022, (Resolución publicada el 15/09/2022) por parte de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Granada, que determina que la innovación nº 7 del PGOU de Alhendín para la Modificación del Plan Parcial Sub-03 del planeamiento general de Alhendín, "no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico".

El documento ambiental recoge entre las medidas de carácter ambiental el aumento de la densidad de vegetación del espacio libre lineal que separa el sector de la autovía. La medida integra en la ficha de determinaciones urbanísticas, como obligación de implantar en la zona del espacio libre paralela a la autovía pantallas vegetales que contribuyan a la disminución de la contaminación atmosférica y al mantenimiento de la conexión ecológica del Arroyo de La Calera o Marañón.

Estas plantaciones deberán diseñarse para paliar los impactos paisajísticos, acústicos y minorar la dispersión de contaminantes derivados del tráfico de la Autovía A-44, reduciendo la afección a las a las áreas residenciales y equipamientos educativos y deportivos del SUB-03.

En el diseño debe considerarse la selección de especies de hoja perenne y con elevada densidad de copa, en un marco de plantación que asegure la efectividad de la pantalla e intercalando matorrales, arbustos y árboles para minorar los espacios en la misma y ejercer como corredor ecológico del Arroyo de Marañón o de la Calera.

La ficha de planeamiento del ámbito de la innovación contempla la simultaneidad en la planificación, gestión y ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración, abastecimiento y protección

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 45 de 116
Página 63 de un total de 189

frente a inundaciones que sean necesarias en cada caso. Además establecerán que el otorgamiento de cualquier título administrativo que autorice la ejecución de obras de urbanización o de edificación cuyo uso posterior pueda generar aguas residuales, requerir nuevas dotaciones para el suministro de agua o estar afectadas por riesgo de inundación, así como la autorización de cualquier otro instrumento de intervención administrativa con idéntica finalidad, quedará condicionado al funcionamiento previo de esas infraestructuras.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY6TQS9SYTKLGG7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 46 de 116
Página 64 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9TRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona.)

6.2.-EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

Se incorpora a la presente Innovación, el documento de Valoración de Impacto en la Salud, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 169/2014, por el que se establece el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Este texto legal establece en su artículo 3.b:

"De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 y en la disposición adicional segunda de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, se encuentran sometidos a EIS:

b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

1. º Instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones."

El fin último del trámite es el de valorar los posible efectos directos o indirectos que el desarrollo de la presente Innovación pueda tener sobre la población.

El documento de valoración del impacto en la salud, contendrá la siguiente información:

a) Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación.

b) Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida.

c) Identificación y valoración de los impactos. Se analizarán y valorarán los impactos previsibles en la salud y sus determinantes como consecuencia de los cambios que la actuación puede inducir en las condiciones de vida de la población afectada, indicando los métodos utilizados para la previsión y valoración de los impactos. Asimismo se indicarán, en su caso, las medidas previstas para la protección de la salud frente a los impactos negativos y para la promoción de los impactos positivos.

d) Conclusiones de la valoración.

e) Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible.

f) Anexos en los que se recoja la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos.

Con fecha 20/12/2023, se emite Informe de Evaluación de Impacto en Salud por parte de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Delegación Territorial de Salud y Consumo de Granada, tras la aprobación inicial del documento, concluyendo que la innovación no va generar impactos significativos para la salud de la población del municipio de Alhendín, por lo que su carácter es favorable. Posteriormente, tras la modificaciones no sustanciales aprobadas, el informe de verificación de 18/10/2024 vuelve a reiterar el carácter favorable de este respecto a la innovación presentada.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 47 de 116
Página 65 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



6.3. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. CONFEDERACIÓN HIDROLÓGICA DEL GUADALQUIVIR

El municipio pertenece a la Demarcación Hidrológica del Guadalquivir de manera que debe obtener informe del Organismo de Cuenca.

Cabe destacar que la presente Innovación viene a recoger la realidad consolidada y edificada de la UE.1., y no incrementa el número de viviendas, ni cualquier otro uso de equipamiento dotacional de los ya previstos en la UE.2, de modo que no hay incidencia alguna en la demanda de recursos hídricos respecto a las determinaciones previstas en su momento en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización del Sector aprobados. (Plano P.05).

En caso de que se estime necesario, se procederá al deslinde y desafectación de los antiguos terrenos por los que discurría el Barranco de la Calera o del Marañón para la posterior afectación de los terrenos, de titularidad municipal, por los que discurre el nuevo cauce en la actualidad. (Plano I.04)

En las parcelas de equipamientos E1 y E2, se limita la ocupación máxima de la edificación de manera que se respeta el trazado del antiguo cauce (Plano P.03).

Con fecha 19/02/2025, la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, dependiente del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, emite informe favorable condicionado a los siguientes requisitos y prescripciones técnicas:

> *"CONDICIONES GENERALES:*
> *PRIMERA: Cualquier actuación que se pretenda realizar en Dominio Público Hidráulico necesitará contar con autorización previa por parte de este Organismo de Cuenca.*
>
> *SEGUNDA: Se deberá contar con título concesional que permita, en caso necesario, el aprovechamiento privativo de aguas públicas para las actuaciones previstas en el Plan Parcial, el cual deberá ajustarse a las dotaciones incluidas en el Real Decreto 35/2023, de 24 de enero de aprobación del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir.*
>
> *TERCERA: Según lo establecido en el artículo 245.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización de vertido.*
>
> *CUARTA: Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento de riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.*
>
> *"CONDICIONES ESPECÍFICAS:*
> *PRIMERA: Se deberá respetar la zona de servidumbre, así como los usos permitidos para dicha zona establecidos en el artículo 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.*
>
> *SEGUNDA: En la zona de flujo preferente y la zona inundable para un periodo de retorno de 500 años se deberán atender a las restricciones que se incluyen en los artículos 9. ter y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.*
>
> *TERCERA: Las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento deberán conectarse con la red general del municipio.*

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 48 de 116
Página 66 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

CUARTA: Se deberá proceder, en caso de que se estime necesario, al deslinde y desafectación del cauce original del barranco de la Calera.

QUINTO: Se deberá respetar el trazado del antiguo del cauce, atendiendo a las condiciones impuestas en el expediente de autorización 18014/1014/2005/01, que en resumen establece que los terrenos del antiguo cauce deberán continuar siendo espacios públicos (viales, parques, etc.)

SEXTO: El presente informe es independiente de las posibles modificaciones que puedan resultar necesarias derivadas de los procedimientos judiciales que afectan al sector SUB-03 de Alhendín"

6.4 CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA, ACÚSTICA Y LUMÍNICA.

Tal y como se establece en el Documento Ambiental, se propone como medida ambiental el aumento de la densidad de vegetación del espacio libre lineal paralelo a la autovía A-44:

Se ha optado por incorporar como nueva especie el Almez (*celtis australis*) según la distribución recogida en la documentación gráfica (plano P.04)

La elección de esta especie se ha hecho en base a los siguientes parámetros:

- Ritmo de crecimiento rápido
- Altura de hasta 25 metros
- Diámetro de hasta 10 metros
- Crece en lugares donde las temperaturas pueden llegar a los 40ºC de máxima y a los 17ºC de mínima

El objetivo es generar una pantalla vegetal que contribuya a la disminución de la contaminación atmosférica de manera que se minore la dispersión de contaminantes derivados del tráfico de la A-44, reduciendo la afección a las áreas residenciales y equipamientos.

Con esta pantalla vegetal también se pretende paliar los impactos paisajísticos, acústicos y de contaminación lumínica.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 49 de 116
Página 67 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NEY6TQSN9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

6.5. CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO

En materia de bienes culturales, en base al artículo 29.3 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA):

> *"Artículo 29. Instrumentos de ordenación y planes con incidencia patrimonial*
> *[…]*
> *3. Los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, recabada conforme al apartado anterior, haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos. El contenido del análisis arqueológico se determinará reglamentariamente en el plazo máximo de dos años*
>
> *[…]"*

El ámbito objeto de este documento de Innovación- Modificación del PGOU tiene la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado, además tiene un grado de consolidación de la edificación respecto del aprovechamiento lucrativo del 81,76 % (Plano I.02)

En el desarrollo constructivo de la edificación consolidada, en el ámbito de la U.E.1, no han aparecido indicios arqueológicos.

Con fecha 8 de agosto de 2023, el servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Cultura y patrimonio Histórico de Granada emite informe de carácter favorable condicionado, en el que se indicaba que la innovación, pese a no afectar directamente a bienes inscritos en el CGPHA ni a sus entornos, bienes del IBRPHA o a Zonas de Servidumbre Arqueológicas, quedaba condicionada a la realización, previa a la aprobación provisional del análisis arqueológico previsto en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Realizada dicha actividad arqueológica, tras la Resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte en Granada por la que se acepta la procedencia de la memoria preliminar y final de la intervención arqueológica preventiva mediante prospección superficial por la innovación del PGOU de Alhendín, Sector Sub-03, se emite nuevo informe de fecha 12/12/2024 en el que se concluye:

> *"(…) Se ha realizado la intervención arqueológica prevista en el Art. 32.1 de la LPHA, consistente en una prospección arqueológica superficial en la zona de afección del proyecto, cuyos resultados han permitido constatar la ausencia de elementos de interés patrimonial o integrantes del patrimonio arqueológico en el área de afección del proyecto. La resolución de la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte en Granada, de 24 de septiembre de 2024, establece la innecesaridad de cautelas arqueológicas adicionales para la tramitación del documento urbanístico.*
>
> *Por todo ello, la INNOVACIÓN DEL PGOU DE ALHENDÍN PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUB-03, EN ALHENDÍN (GRANADA) puede ser informada con carácter FAVORABLE"*

6.6. MINISTERIO DE DEFENSA

Según el Real Decreto 118/2019, de 1 de marzo, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Armilla, el municipio de Alhendín está sujeto a la servidumbre aeronáutica de la Base Aérea.

Con fecha 12/07/2023 se emite informe por parte de la Subdirección general de Patrimonio del Ministerio de Defensa informe de carácter favorable pero condicionado a una serie de condiciones.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 50 de 116
Página 68 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY6TQSNSYTRLGG7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Posteriormente, con fecha 26/11/2024 se informan modificaciones no sustanciales aprobadas, concluyendo con el mismo carácter favorable pero condicionado a las siguientes indicaciones en la totalidad del ámbito del Sector Sub-03:

> *"[…]*
> *Al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas de la citada base aérea, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores – incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN)."*

6.7. SECRETARÍA GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS DIGITALES Y SEGURIDAD DIGITAL DEL MINISTERIO PARA LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL Y DE LA FUNCIÓN PÚBLICA

Con fecha 09/07/2024 se emite informe favorable de la Secretaría General de Telecomunicaciones, Infraestructuras Digitales y Seguridad Digital del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública con la siguiente observación a tener en cuenta:

> *"Por último, se señala que la disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, declarada vigente por la disposición derogatoria única de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 de la citada Ley 9/2014 en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor. Dado que dicho plazo venció en el año 2015, se advierte que cualquier disposición que afecte al despliegue de las citadas redes contenida en la normativa o en instrumentos de planificación territorial o urbanística que no hubieran sido adaptados a los citados artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014 (artículos 49 y 50 de la vigente Ley 11/2022), no resulta de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017, de 22 de mayo de 2017. Por tanto, deberá procederse a la adaptación a la Ley 11/2022, de 28 de mayo, General de Telecomunicaciones de cualquier normativa o instrumento urbanístico de su competencia que se encuentre en tal situación".*

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 51 de 116
Página 69 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 73XQ4Q97NFY61TQS9SYTPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

7.- CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009, DE 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA Y LA ORDENA TMA/851/2021, DE 23 DE JULIO, POR LA QUE SE DESARROLLA EL DOCUMENTO TÉCNICO DE CONDICIONES BÁSICAS DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN PARA EL ACCESO Y UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores: BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



(*) Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 52 de 116
Página 70 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY6TQN9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: Baldosa hidráulica antideslizante y resistente a las heladas
Color: claro
Resbaladicidad: clase 3

Pavimentos de rampas
Material: Baldosa hidráulica antideslizante y resistente a las heladas
Color: claro
Resbaladicidad: clase 3

Pavimentos de escaleras
Material: Baldosa hidráulica antideslizante y resistente a las heladas
Color: claro
Resbaladicidad: clase 3

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material:
Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas…), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

*Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº12, de 19 de enero de 2012).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 53 de 116
Página 71 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQSN9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA			O.VIV 851/2021	DEC.293/2009 (Rgto	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art 15, Orden VIV/851/2021 art.5 y12)					
Ancho mínimo			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	CUMPLE
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	-	CUMPLE
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Altura Libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)				≤ 0,12 m	CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros	☐ En itinerarios peatonales		-	-	
	☐ En calzadas		Ø ≤0,016 m		CUMPLE
Iluminación homogénea			Según Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre -		CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto. art.16, Orden VIV/851/2021 art.20)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	Longitud ≤ 2,00 m		≤ 10,00 %		CUMPLE
	Longitud ≤ 2,50 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud de vado	CUMPLE
Rebaje con la calzada			0,00 cm		CUMPLE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/851/2021 art.13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m				≤ 6,00 %	CUMPLE
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	CUMPLE
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/851/2021 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	CUMPLE
Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.			≥ 0,90 m	-	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80m	-	CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	-	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	-	CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	-	CUMPLE
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/851/2021 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	CUMPLE
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	CUMPLE
Espacio libre			-	-	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	-	CUMPLE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	-	CUMPLE
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	-	CUMPLE
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	-	CUMPLE
PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/851/2021 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales			≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme			≥ 20 lux	-	
Franja señalizadora pav. táctil direccional		Anchura	-	= Itin. peatonal	

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 54 de 116
Página 72 de un total de 189

	Longitud	-	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	CUMPLE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	CUMPLE
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	CUMPLE
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		=0,30 m	-	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	-
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	-
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	-
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	-
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	-	= Itin. peatonal	-
	Longitud	= 0,60 m	-	-
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	☐ Trazado recto			CUMPLE
	☐ Generatriz curva. Radio	-	R ≥ 50 m	CUMPLE
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio			N ≤10	CUMPLE
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	CUMPLE
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	CUMPLE
	Relación huella / contrahuella	0,54≤2C+H≤0,70	-	CUMPLE
	Ángulo huella / contrahuella	75ª≤ □ ≤90º	*	CUMPLE
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	=0,05 m	-	CUMPLE
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	CUMPLE
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	CUMPLE
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	CUMPLE
Fondo de meseta embarque al inicio y final de escalera		-	≥ 1,50 m	CUMPLE
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas			≥ 1,20 m	CUMPLE
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	CUMPLE
	Longitud	=1,20 m	= 0,60 m	CUMPLE
Barandillas inaccesibles. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	CUMPLE
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m.				
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65 y 0,75 m 0,95 y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	CUMPLE
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	CUMPLE
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	-	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24)				
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos	Ø ≥1,50 m	-	
	Franja pavimento táctil indicador direccional — Anchura	= Anchura puerta	-	
	Franja pavimento táctil indicador direccional — Longitud	=1,20 m	-	
	Altura de la botonera exterior	De 0,70 m a	-	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4QP7NFY61Q9N9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 55 de 116
Página 73 de un total de 189

			1,20 m		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	-	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	-	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	-	
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	Una puerta	1,10 x 1,40 m	-	
		Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	-	
		Dos puertas en ángulo	1,10 x 1,40 m	-	
Tapices rodant.	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	-	
		Longitud	=1,20 m	-	
Escal. Mecánic.	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	-	
		Longitud	=1,20 m	-	
RAMPAS (Rgto art. 22)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			-	R ≥ 50 m	
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y d 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. TMA/ 821/2021 se mide en verdadera magnitud y en la columna DECRETO 293/2009 (Reglamento) en proyección horizontal					
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque		Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
		Con cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional		Anchura	= Anchura meseta	= Anchura meseta	
		Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65 a 0,75 m 0,95 a 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos.			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO **EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO**
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha Justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO **OBRAS E INSTALACIONES**				
NORMATIVA		O. TMA/ 821/2021	DEC.293/2009 (Rgto)	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, O. TMA/ 821/2021 art. 30, 39 y 46)				
Vallas	Separación a la zona a señalizar	-	≥ 0,50 m	
	Altura	-	≥ 0,90 m	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	-	
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQSN9YPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 56 de 116
Página 74 de un total de 189

Señalización	Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		=0,40 m	-	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	-	
	Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	-	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS				
NORMATIVA		O. TMA/ 821/2021	DEC.293/2009 (Rgto)	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, O. TMA/ 821/2021 arts. 35 y 43)				
Dotación de aparcamientos accesibles		1 cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	CUMPLE
Dimensiones	Batería o diagonal	≥5,00 x 2,20 + ZT (1)	-	CUMPLE
	Línea	≥5,00 x 2,20 + ZT (1)	-	CUMPLE
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA			O. TMA/ 821/2021	DEC.293/2009 (Rgto)	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56, O. TMA/ 821/2021arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro 1), y además:					
Compactación de tierras			90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	CUMPLE
Altura libre de obstáculos			-	≥ 2,20 m	CUMPLE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal			-	De 0,90 a 1,20 m	CUMPLE
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	CUMPLE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLE
		Espacio libre	Ø 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	CUMPLE
Rejillas	Resalte máximo		-	Enrasadas	CUMPLE
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	-	CUMPLE
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	-	CUMPLE
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	-	CUMPLE
SECTORES DE JUEGOS					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	-	CUMPLE
	Altura		≤ 0,85 m	-	CUMPLE
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	-	CUMPLE
		Ancho	≥ 0,80 m	-	CUMPLE
		Fondo	≥ 0,50 m	-	CUMPLE
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)					CUMPLE

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL			
NORMATIVA	O. TMA/ 821/2021	DEC.293/2009 (Rgto)	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL			

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY6TQSS9YPKLGG7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 57 de 116
Página 75 de un total de 189

Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,30 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥1,80 m	≥1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA			O. TMA/ 821/2021	DEC.293/2009 (Rgto)	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	-	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			-	≥ 1,60 m	CUMPLE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	-	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	CUMPLE
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	CUMPLE
	Altura de elementos salientes (toldos…)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	CUMPLE
	Altura información básica		-	De 1,45 m a 1,75 m	CUMPLE
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	CUMPLE
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	-	
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	-	
Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø ≥ 1,50 m	-	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	CUMPLE
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	-	CUMPLE
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30ª	-	CUMPLE
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma		-	≤ 0,80 m	CUMPLE
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 1,20 m		CUMPLE
	Altura boca buzón		-	De 0,70 m a 1,20 m	CUMPLE
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	-	
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥1,50 m		
	Anchura franja pavimento circundante		-	≥ 0,50 m	CUMPLE
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	-	
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥1,50 m		
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m		
		Altura del inodoro	De 0,45 m a 0,50 m	-	
		Barras de apoyo — Altura	De 0,70 m a 0,75 m		
		Barras de apoyo — Longitud	≥ 0,70 m		
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m		
	☐Ducha	Altura del asiento (40x40 cm)	De 0,45 m a 0,50 m		
		Espacio lateral transferencia	≥ 0,80 m		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 de cada 5 o fracción	CUMPLE
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	CUMPLE
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45	De 0,40 m a 0,45	CUMPLE

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7XQ4Q97NFY6TQ9N9TPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 58 de 116
Página 76 de un total de 189

			m	m	
	Altura respaldo		-	De 0,40 m a 0,50 m	CUMPLE
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		-	De 0,18 m a 0,20 m	CUMPLE
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		-	≤ 105º	CUMPLE
	Dimensión soporte región lumbar		-	≥ 0,15 cm	CUMPLE
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	-	CUMPLE
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		≥ 0,10 m	-	CUMPLE
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	CUMPLE
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste				
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		-	De 1,45 m a 1,75 m	CUMPLE
	Altura libre bajo la marquesina		-	≥ 2,20 m	CUMPLE
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el RD 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 m a 0,90 m	-	CUMPLE
	No enterrados	Altura inferior boca	≤ 1,40 m	-	CUMPLE
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	-	CUMPLE
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el RD 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9YT8L6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 59 de 116
Página 77 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9S9YFKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

8.- MEDIDAS Y ACTUACIONES DE FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El artículo 5 del TRLSRU señala, como un derecho de los ciudadanos el de *"Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate".*

Por otro lado, el artículo 6 de la LOUA señala:
"La ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística en las formas que se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos. También tienen derecho a presentar reclamaciones y quejas, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.
(…)"

Esta intervención de la ciudadanía se articula en la tramitación de la presente innovación-modificación una vez aprobado inicialmente el documento, tal y como señala el artículo 32.1.2ª de la LOUA. En este caso concreto es de especial interés el contenido del artículo 36.2.c.3ª de la LOUA:

"*En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle".*

En este caso se propone incentivar la participación ciudadana de la forma siguiente:

Tras la Aprobación Inicial del presente documento y durante el período de información pública recogido en el artículo 32.12ª de la LOUA, se citará a los representantes y presidentes de las Comunidades de Vecinos de las viviendas afectadas a una reunión en la que se explicará detalladamente el contenido del presente documento y la idoneidad de su tramitación. De la reunión o reuniones que se celebren se levantará acta conteniendo las manifestaciones e intervenciones que hayan tenido lugar durante la misma. El acta de las reuniones que se celebren se incorporará al presente documento como documentación adjunta.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 60 de 116
Página 78 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7XQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

9.- TRAMITACIÓN.

La aprobación del expediente de innovación-modificación deberá seguir la tramitación prevista legalmente. y en base a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dicho procedimientos podrá tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 61 de 116
Página 79 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7XQ4Q97NFY6TQ9N9TBL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona.)

10. RESUMEN EJECUTIVO.

El artículo 19.3 de la LOUA, establece lo siguiente:

"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 los 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."

El resumen es el siguiente:

La innovación-modificación propuesta para el suelo señalado prevé la acomodación del planeamiento urbanístico a las condiciones actuales de los solares, parcelas y urbanización, que han dejado de tener cobertura urbanística desde la anulación del Plan Parcial que ordenaba el Sector Sub-03.

El objeto básico de la presente innovación es detallar el uso específico de cada una de las parcelas de reserva para equipamientos.

Además, se justifican el resto de determinaciones de carácter estructural y pormenorizado exigible legalmente para el ámbito.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 62 de 116
Página 80 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 75XQ4Q97NZY61TQ9S9YPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Suelo Urbanizable Ordenado: U.E.1

Superficie del ámbito: 171.656,25 m².

Determinaciones de la ordenación estructural:
- Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable Ordenado.
- Superficie construida:
- Calificación residencial protegido: 65.270,33 m²
- Total residencial: 122.192,68 m².
  La superficie de uso residencial protegido representa el 53,42% del total de la superficie destinada a uso residencial.

- Superficie Sistema General:
  - Unidad Básica Ñ: 4,73 m²
  - Unidad Básica O1: 4.333,77 m²
  - Unidad Básica O2: 1.098,34 m²

- Uso global: Residencial.

- Edificabilidad lucrativa global: 0,75 m²/m².

Determinaciones de la ordenación pormenorizada.
- Las condiciones de ordenación detallada, que responde a la consolidación actual del ámbito (según las previsiones contempladas, en su día, por la ordenación del Plan Parcial del Sector Sub-03 anulado, y por el resto de planeamiento de desarrollo), son las siguientes:

  - Residencial Manzana Cerrada:
    - Superficie: 79.364,82 m²
    - Edificabilidad Máxima: 127.992,36 m²
    - Superficie construida destinada a vivienda Libre: 56.172,35 m²
    - Superficie construida destinada a VPO: 36.657,80 m²
    - Superficie construida destinada a VPL: 28.612,53 m²
    - Superficie construida destinada a Terciario: 6.549,68 m²

  - Residencial Vivienda Unifamiliar Extensiva:
    - Superficie: 2.129,93 m²
    - Edificabilidad Máxima: 750,00 m²
    - Superficie construida destinada a vivienda Libre: 750,00 m²

  - Equipamiento Docente:
    - Superficie: 15.430,80 m²
    - Edificabilidad Máxima: 15.430,80 m²

  - Equipamiento S.I.P.S. (Deportivo):
    - Superficie: 7.743,93 m²
    - Edificabilidad Máxima: 7.743,93 m²

  - Espacios Libres.
    - Superficie: 22.226,32 m²

  - Sistema General de Espacios Libres:
    - Superficie: 5.436,84 m²

  - Viales

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 63 de 116
Página 81 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4QF7NFY6TQ9N9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



- Superficie: 36.046,13 m²

- Debido al grado de consolidación de este ámbito, U.E.1, no existen previsiones específicas de programación, salvo que los solares deberán iniciar su edificación en un plazo de dos años desde la aprobación de la presente innovación-modificación o, en su caso, desde la conversión de una parcela edificada en la actualidad en solar.

- La media dotacional en esta unidad de ejecución es la siguiente:
  - Espacios libres, 0,2148 m² de suelo/m² construido.
  - Equipamiento público, 0,1800 m² de suelo/m² construido.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 64 de 116
Página 82 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY6TQSN9TTKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Suelo Urbanizable Ordenado: U.E. 2

Superficie del ámbito: 13.729,99 m².

Determinaciones de la ordenación estructural.
- Clasificación del suelo: urbanizable ordenado.
- Superficie construida:
  - calificación de uso residencial protegida: 5.220,67 m².
  - Total Residencial: 9.773,67 m² La superficie de uso residencial protegido representa el 53,41% del total de la superficie destinada a uso residencial.

- Uso global: Residencial.

- Edificabilidad global: 0,75 m2/m2.

Determinaciones de la ordenación pormenorizada.
- Se establecen las condiciones de ordenación detallada (según las previsiones contempladas, en su día, por la ordenación del Plan Parcial del Sector Sub-03 anulado), y que son las siguientes:

  - Residencial Manzana Cerrada:
    - Superficie: 6.514,09 m²
    - Edificabilidad Máxima: 10.297,50 m²
    - Superficie construida destinada a Vivienda Libre: 4.552,96 m²
    - Superficie construida destinada a VPO: 2.932,09 m²
    - Superficie construida destinada a VPL: 2.288,58 m²
    - Superficie construida destinada a Terciario: 523,87 m²

  - Equipamiento Docente:
    - Superficie: 405,16 m²
    - Edificabilidad Máxima: 405,16 m²

  - Equipamiento S.I.P.S. (Deportivo):
    - Superficie: 1.504,46 m²
    - Edificabilidad Máxima: 1.504,46 m²

  - Espacios Libres.
    - Superficie: 2.466,71 m²

  - Viales
    - Superficie: 2.839,57 m²

- El ámbito constituye una Unidad de Ejecución (artículo 105 de la LOUA). El desarrollo del ámbito se hará a partir de la ordenación pormenorizada contenida en la presente innovación-modificación.
- Para su ejecución se establece el sistema de compensación. Se establecen los siguientes plazos para la ejecución del ámbito:

  * Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 2 meses.
  * Aprobación definitiva del proyecto de reparcelación: 5 meses.
  * Ejecución de la Urbanización: 3 años.
  * Inicio de la Edificación: 4 años.

  Todos los plazos anteriores se contarán desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la presente Innovación.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 65 de 116
Página 83 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY6TQ9N8YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

- La media dotacional en este ámbito es la siguiente:

  Espacios libres, 0,2395 m2 de suelo/m² construido.
  Equipamiento público, 0,1854 m² de suelo/m² construido.

  Se suspende la emisión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanística en el ámbito 2 hasta la aprobación definitiva del presente instrumento y en todo caso hasta que no se culmine la fase de ejecución urbanística en los términos previsto en la LOUA.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 66 de 116
Página 84 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

12. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

12.1. SENTENCIA TSJA

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
GRANADA

AYUNTAMIENTO DE ALHENDIN (Granada)
13 SET. 2011
ENTRADA Nº 2304
SALIDA Nº

SECCION TERCERA
RECURSO N: 1895/05
SU REF. :

La Sala de lo Contencioso Administrativo de este TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA, por resolución del día de hoy, dictada en el recurso de las anotaciones del margen, ha acordado dirigir a V.I. el presente, para remitirle adjunto certificación de la sentencia recaída en el citado recurso, cuya resolución ha adquirido firmeza, con el fin de que se lleve a puro y debido efecto lo acordado en el FALLO de la misma; remitiéndole también adjunto el expediente administrativo que en su día se envió a esta Sala solicitando de ese Organismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 104.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, el oportuno acuse de recibo en el plazo de DIEZ DÍAS, con indicación del Órgano responsable del cumplimiento de dicha Sentencia.

Granada, a Doce de Septiembre de dos mil once.-

EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDIN (GRANADA)

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 67 de 116
Página 85 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY6TQS9SYPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA.
SALA DE LO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO DE GRANADA.
SECCIÓN TERCERA.
RECURSO NÚM. 1895/05

SENTENCIA NÚM. 976 DE 2.011

Ilma. Sra. Presidente:
Dª María Torres Donaire
Ilmos. Sres. Magistrados:
Dª Beatriz Galindo Sacristán
Dª Mª del Mar Jiménez Morera
Dª Jorge Muñoz Cortés

En la Ciudad de Granada, a nueve de Mayo de dos mil once. Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, se ha tramitado el recurso número 1895/05, seguido a instancia de Dª Carmen Parera Montes, quien actúa en nombre y representación de San Antón S.L., contra la Resolución de 24 de Mayo de 2005 dictada por el Pleno del Ayuntamiento de Alhendín por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial Sub-03 del PGOU de Alhendín.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Como parte demandante interpuso recurso contencioso Dª Carmen Parera Montes, quien actúa en nombre y representación de San Antón S.L, contra Resolución de 24 de Mayo de 2005 dictada por el Pleno del Ayuntamiento de Alhendín por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial Sub-03 del PGOU de Alhendín. Admitido el recurso se acordó reclamar el expediente administrativo, que ha sido aportado.

SEGUNDO: En su escrito de demanda, la parte actora expuso cuantos hechos y fundamentos de derecho consideró de aplicación y terminó por suplicar a la Sala se dictase sentencia por la que, estimando el presente recurso se revoque y anule la resolución impugnada.

TERCERO: En su escrito de contestación a la demanda, el Letrado del Ayuntamiento de demandado se opuso a las pretensiones de los actores; y tras exponer cuantos hechos y fundamentos de derecho consideró de aplicación, solicitó se dictase sentencia por la que se desestime el recurso y confirme el acto recurrido, toda vez que el mismo es ajustado a Derecho.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 68 de 116
Página 86 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NF7Y6TQ9N9TPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

CUARTO: Recibido el pleito a prueba, se practicó la admitida y se señaló para deliberación, votación y fallo del presente recurso el día y hora señalado en autos, en que efectivamente tuvo lugar, habiéndose observado las prescripciones legales en la tramitación del recurso. Actuó como Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Jorge Muñoz Cortés, quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Se interpone recurso contencioso-administrativo contra la Resolución de 24 de Mayo de 2005 dictada por el Pleno del Ayuntamiento de Alhendín por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial Sub-03 del PGOU de Alhendín..

El recurrente solicita la anulación de Plan parcial impugnado estimando que el mismo desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Alhendín cuando dicho Plan General no había sido objeto de publicación en la fecha de aprobación del Plan parcial que pretende desarrollar el Plan General de que se trata el cual fue objeto de publicación con posterioridad, en concreto el 21 de Julio de 2005. En este sentido el recurrente con copiosa cita de jurisprudencia del TS argumenta por un lado que la necesidad de publicación de los acuerdos aprobatorios de los Planes de ordenación urbana afecta no solo al acuerdo aprobatorio de los mismos sino también a su articulado (STS 28 de Abril de 2004) aludiendo por otra parte y en cuanto a las consecuencias de tal falta de publicidad a la ineficacia, que no invalidez del instrumento de planeamiento no publicado lo que implica la imposibilidad de dictar instrumentos o actos de desarrollo de los instrumentos de planeamiento no publicados por cuanto éstos resultan ineficaces y por tanto no susceptibles de ser desarrollados.

SEGUNDO : El primer motivo de impugnación alegado por la parte actora deriva de la aprobación del Plan Parcial impugnado en desarrollo del Plan General de Alhendín cuando aún no había sido objeto de publicación dicho Plan General.

Esgrime la parte actora la necesidad de publicación del texto articulado completo del instrumento de planeamiento correspondiente y no sólo del acuerdo por el que se procede a la aprobación definitiva del mismo así como que la falta de publicación afecta a la eficacia del Plan y no a su validez. Tales argumentos resultan plenamente compartidos por esta Sala al resultar de una copiosa y consolidada jurisprudencia del Tribunal Supremo, ahora bien de tales presupuestos no se derivan las consecuencias anulatorias que la actora predica del Plan Parcial impugnado y aprobado con anterioridad al Plan General que desarrolla pues el hecho de que la falta de publicación afecte a la eficacia y no a la validez del Plan General supone precisamente la posibilidad de aprobación del Plan Parcial de que se trata en los términos en que se realizó es decir subordinando la misma a la publicación del Plan General que desarrolla y que se produjo un mes después a la aprobación del Plan Parcial impugnado. Así se deriva de la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo pudiendo citarse la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 1 febrero 1997 RJ 997/796 que señala:

2

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 69 de 116
Página 87 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NF761Q9S91TRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

validamente existente, se revela como desproporcionada con las edificaciones existentes, razones que imponen por ello la desestimación del genérico motivo de impugnación sostenido por la actora.

CUARTO.- Asimismo invoca la parte actora que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la LOUA y su disposición transitoria novena el suelo correspondiente al uso de equipamiento sin determinar deberá desglosarse en las dotaciones recogidas en el art 17.1°.2ª de la LOUA y como mínimo en las reservas recogidas en el anexo del reglamento de planeamiento, debiéndose grafiar en el anexo de la memoria justificativa.

Por su parte tanto la Administración demandada como la codemandada se oponen a la existencia de ilegalidad alguna en el Plan parcial en cuanto a los equipamientos incluidos en el mismo señalando que la posibilidad de establecer de forma genérica y sin especificar el suelo destinado a equipamientos es una de las novedades de la LOUA respecto al texto refundido de la ley del suelo de 1992 tal y como se refleja de su artículo 17 antes transcrito

En relación a la cuestión debatida debe indicarse que los Planes Parciales se comportan como el autentico instrumento de planeamiento que ordena detalladamente el uso del suelo al que se refiere de tal manera que no solo clasifican el mismo sino que lo califican relacionándolo con un uso determinado, así lucia en el mismo texto legal de aplicación , conforme al artículo 13.3 de la LOUA " Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

a. La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.
b. La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley."

Así y reiterándonos, de tal regulación se infiere que el Plan Parcial se comporta como un autentico instrumento de detalle señalando los usos característicos del terreno clasificado por el Plan General o por el Plan Parcial, siendo por ello el instrumento de planeamiento característico para proceder a la ordenación detallada de la planificación urbanística del territorio, sin perjuicio de que dentro del marco establecido por el Plan General o Parcial de que se trate resulte posible determinar y desarrollar por medio de un Plan Especial, el destino correspondiente a las dotaciones publicas de que se retrata tal y como preceptúa el artículo 14 de al LOUA.

4

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-219007 | Página 70 de 116 | Página 88 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9YTRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Sobre dicha base consideramos que en el supuesto de autos se observa una absoluta indeterminación y vaguedad en la calificación del destino de los terrenos destinados a equipamientos lo que comporta falta de transparencia en un sector importante del suelo de la zona como es precisamente el suelo público destinado a equipamientos de tal forma que en el aspecto de que se trata el Plan Parcial incumple el objeto legalmente asignado al mismo por la LOPUA.

En respuesta específica a la alegación del recurrente conforme a la cual la posibilidad de dejar de especificar aún de modo mínimo o genérico el destino de los equipamientos es una de las novedades de la LOUA debemos indicar que no puede tal novedad inferirse del art 17.1.2 de la LOUA invocado pues dicho precepto tan solo contempla los estándares urbanísticos a considerar en cuanto al desarrollo urbanístico, singularmente en cuanto a parques y jardines y aparcamientos pero sin que de dicho precepto quepa deducir la posibilidad de abandonar la determinación del suelo destinado a equipamientos ni considerar incompatible con la LOUA el reglamento de planeamiento urbanístico en lo relativo a la especificación del uso del suelo destinado a equipamientos. Antes al contrario dicho precepto incide en la localización congruente de las dotaciones para centros docentes, sanitarios culturales, etc, circunstancia que exige su consideración global en el Plan parcial de que se trata y que la indeterminación en que incurre el Plan impugnado impide considerar. Así La LOUA establece en cuanto a las reservas para dotaciones en su artículo 17.1ª.2 lo siguiente:

1. Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:
   a. En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del 10 % de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.
   b. En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el 14 y el 20 % de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10 % a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.
   c. En suelo con uso característico turístico, entre el 25 y el 30 % de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 20 % del sector a parques y jardines, y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.
2. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones

3

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 71 de 116
Página 89 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NEY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

QUINTO.- Aún cabe añadir en cuanto al la alegación consistente en que la posibilidad de que el Plan Parcial dejo de especificar aún de modo mínimo o genérico el destino de los equipamientos ses una de las novedades de la LOUA impidiendo la aplicaron del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de 1978 en este aspecto que el análisis de la regulación del objeto del Plan Parcial en la LOUA y en la ley del suelo del 92 no sugiere ninguna novedad al respecto siendo muy similar el objeto asignado a tales instrumentos de planificación urbanística en uno y otro texto legal. Ello supone que debe considerarse de aplicación el anexo del reglamento de planeamiento urbanístico en cuanto determina las diferentes dotaciones que habrán de incluirse en los Planes Parciales de desarrollo.

SEXTO.- Asimismo invoca la parte actora que las previsiones del Plan parcial vulneran los establecido en el Plan General puesto que éste en su art 7.18 establece para todo el municipio una altura máxima de la edificación en cuatro plantas y un máximo de 13,50 metro en contradicción con las seis plantas más ático previstas en el Plan Parcial. Dicho motivo debe resultar desestimado puesto que de conformidad con el artículo 7.24 del PGOU al regularse la altura máxima de las edificaciones se establece que "de modo general la altura permitida en todo el término municipal de será de seis (6) plantas, incluyéndose, incluso aunque esta sea en modo de ático", debiendo añadirse que el Plan Parcial del Sector Sub-03 contempla específicamente que "la altura máxima permitida será la establecida en los Planos de ordenación con las limitaciones que se incluyen en los artículos 7.18,..... y 7.24 ya expuestos con lo que específicamente se exige el respeto de las condiciones fijadas respecto de la altura de las edificaciones por el Plan General de dicha población. Tales circunstancias imponen por ello la desestimación del recurso interpuesto en este punto.

SEPTIMO.- Por último la parte actora invoca que el Plan Parcial no contempla las servidumbres aéreas que a la luz del RD 1541/03 le vienen impuestas al Sector Sub-03 por su proximidad a la base aérea de Armilla.

Tal motivo de impugnación debe asimismo resultar desestimado puesto que la parte actora no concreta la posible vulneración por parte del Plan Parcial impugnado de la servidumbre aérea de que se trata ni acredita en modo alguno al no aportarse el más mínimo elemento de juicio para su constatación que el Plan Parcial en cuestión quede sujeto por razón de su proximidad (que ni tan siquiera se concreta9 a la servidumbre aérea invocada como vulnerada. Tales circunstancias y ante no sólo la falta de prueba sino de concreción argumentativa imponen la desestimación del motivo de impugnación en cuestión.

En lo que respecta a las costas procesales, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 139.1 de la L.J.C.A, conforme al cual no procede efectuar especial

6

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 72 de 116
Página 90 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7ZXQ4Q97NFY6TQSN9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

pronunciamiento en la materia, al no apreciarse temeridad ni mala fe en ninguna de las partes.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación, esta Sala, en nombre de S.M. el Rey y por la autoridad conferida por la Constitución, dicta el siguiente

FALLO

Que debe estimar y estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por San Antón S.L. contra Resolución de 24 de Mayo de 2005 dictada por el Pleno del Ayuntamiento de Alhendín por la que se aprueba definitivamente el Plan Parcial Sub-03 del PGOU de Alhendín anulando dicho Plan por vulneración de lo previsto en el art 13 de la LOUA ante la indeterminación del uso del suelo destinado a equipamiento comunitario reflejado como sin determinar en dicho Plan Parcial; sin hacer especial pronunciamiento en relación a las costas procesales.

Intégrese la presente sentencia en el libro de su clase y devuélvanse las actuaciones, con certificación de la misma, al Juzgado de procedencia, interesándose acuse de recibo.

Notifíquese esta resolución en la forma prevenida en el Art. 248.4 de la L.O. 6/1.985, de 1 de julio, del Poder Judicial, con advertencia de que, contra la misma, no cabe recurso alguno.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

12 SEP 2011

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 73 de 116
Página 91 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY6TQ9S9YPSL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

0. TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

0. 1.- OBJETO.

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas es la regulación en el territorio delimitado por el sector denominado SUb-03a del PGOU de Alhendín, objeto de innovación-modificación que incluye el ámbito de la U.E.1 y la U.E.2, de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios de la edificación, cualquiera que sea su uso o destino.

0. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas ordenanzas serán de aplicación en la totalidad del suelo comprendido por el sector SUb-03a PGOU de Alhendín, que la presente innovación-modificación clasifica como suelo urbanizable ordenado.

0. 3.- INTERPRETACIÓN

Se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y con subordinación a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Alhendín, atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos y finalidad del mencionado Plan. En todo lo no contemplado por este documento será de aplicación el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhendín.

0.4.- PREVISIONES EN RELACIÓN CON LA AUTOVÍA A-44 (GR-30, Circunvalación de Granada).

Si bien la totalidad de las parcelas residenciales próximas a la Autovía 44 (GR-30 Circunvalación de Granada) se encuentran ya edificadas y consolidadas, se establece que para todas las nuevas construcciones próximas a este carretera será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica o local.

El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana si afectaran a las zonas de protección del viario estatal.

De igual modo queda prohibida la instalación de publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Asimismo, se estará a lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y su Reglamento General (R.R. 1812/1994, de 2 de septiembre) en lo que a usos y limitaciones establecidas para las zonas de protección se refiere.
Además, la ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre) y en concreto, por lo establecido en su título 111 Uso y defensa de las carreteras.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026 | CVE: BOP-GRA-2026-219007 | Página 74 de 116 | Página 92 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQN9Y7PEL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



La delimitación del suelo urbano, a los efectos de la aplicación en dicho suelo de la normativa de defensa de la carretera contenida en el Reglamento General de Carreteras, así como el régimen de competencias establecido en el capítulo IV de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, las cuales no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local ni, por consiguiente, al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado.

Deberá procurarse que los terrenos de titularidad estatal no se incluyan en el ámbito de los desarrollos urbanísticos. En otro caso el planeamiento deberá reconocer los derechos de aprovechamiento urbanístico que correspondan a los terrenos de titularidad del Estado para que sean tenidos en cuenta al constituir las Juntas de Compensación o a otros efectos que procedan de acuerdo con la normativa urbanística. La franja de dominio público viario legalmente establecida quedará en todo caso excluida de los límites de los sectores urbanizables por estar permanentemente afecta a la explotación de la carretera.

0. 5.- GENERALIDADES.

0. 5.1- DOCUMENTOS QUE INTEGRAN LA INNOVACIÓN. VALOR DE LOS MISMOS.

Para el desarrollo y aplicación del Plan General, los diversos documentos que lo integran tienen el contenido y alcance que se detallan seguidamente:

MEMORIA. Expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por la innovación-modificación y su explicación y justificación, incluyendo Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas, así como el Estudio de Sostenibilidad Económica.

PLANOS DE INFORMACIÓN. Reflejan la realidad urbanística actual del territorio estudiado y de la que parte la innovación para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a reproducir la situación previa al Plan.

PLANOS DE ORDENACIÓN. Expresan y contienen gráficamente las determinaciones de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regularización del uso del suelo y la edificación, completando los preceptos integrados en las Ordenanzas.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS. En ellas se fijan normativamente las condiciones a las que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones en el área delimitada por la innovación, ya sean de edificación, implantación de actividades y usos, delimitando el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los planos de ordenación, que las complementan, prevalece sobre el resto de los documentos.

0. 5.2.- PRIMACÍA DE LOS DOCUMENTOS EN CASO DE DISCREPANCIA.

En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo, cuando sea entre documentos gráficos el de mayor escala sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una conclusión en sentido contrario.

Cuando la discrepancia sea entre documentos escritos prevalecerá siempre el texto de las normas Urbanísticas y Ordenanzas.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 75 de 116
Página 93 de un total de 189

BOP

Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 76 de 116
Página 94 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY6TQS9SYPRLGG7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

1. TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

I.1.- USOS GLOBALES Y EDIFICABILIDAD GLOBAL.

La presente innovación-modificación justifica en función de la consolidación actual del ámbito las siguientes determinaciones de la ordenación estructural:

- Uso global: RESIDENCIAL. Dentro de la superficie construida se establece como uso característico (mínimo 60%) de uso residencial en la ordenación de Manzana cerrada Extensiva.

- Edificabilidad global de carácter lucrativo: 0,75 m²/m².

I.2.- CALIFICACIÓN PORMENORIZADA Y DETALLADA.

El uso global previsto por la presente innovación se desarrolla en las siguientes ordenaciones o calificaciones (usos pormenorizados) que conforman mediante usos detallados:

Usos Pormenorizado	Usos Detallado min. 60%
- Manzana Cerrada Sub-03a	Vivienda Colectiva
- Residencial Vvda Unifamiliar Sub-03a	Vivienda Unifamiliar
- Equipamiento Docente	Equipamiento Docente
- Equipamiento SIPS(Deportivo)	Equipamiento Deportivo
- Infraestructuras	Infraestrcuturas
- Espacio Libre	
- Viario	

I.3.- RÉGIMEN DE COMPATIBILIDADES DE USOS.

Los tres niveles de asignación de usos, global, pormenorizado y detallado, concurrente en un determinado ámbito, habrán de ser compatibles entre sí.

Los usos pormenorizados previstos en el plan se asimilarán a los previstos bajo el mismo nombre por el PGOU, el cual establece las relaciones de compatibilidad conforme a los cuadros del artículo 4.74 de su Normativa.

En cualquier caso las parcelas destinadas a un equipamiento con una calificación concreta, podrán destinarse a cualquier uso de Equipamiento previsto en el PGOU de Alhendín, si en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Innovación, no son destinados por la administración competente que vaya a desarrollar el Equipamiento al uso especificado en el presente documento.

I.4.-DESARROLLO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN.

La presente innovación-modificación delimita dos Unidades de Ejecución (suelo urbanizable ordenado). Contiene todas las determinaciones que son necesarias para la total implantación de la urbanización y edificación prevista. Si en algún caso fuese necesario, podrán redactarse dentro de este ámbito ESTUDIOS DE DETALLE para reajustar, corregir alineaciones, rasantes y ordenaciones de volúmenes, incluyendo pequeños viales interiores, además de variar la parcelación prevista siempre dentro de los límites de parcelas mínimas establecidas por la innovación y cumpliendo todas aquellas condiciones que establezca el PGOU de Alhendín.

I.5.-PARCELACIONES.

La parcelación principal constituye unidades básicas y se puede ejecutar automáticamente. Cualquier modificación o reorganización necesitará, con carácter general, la correspondiente licencia de parcelación.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 112

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7XQ4Q97NFY6TQ9N9TPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



En todo caso, en el ámbito de la U.E. 2, será el proyecto de reparcelación el que, con su aprobación definitiva defina dichas parcelaciones.

La parcelación secundaria en la que puede subdividirse cada unidad básica será la que indique cada proyecto sancionado por la correspondiente licencia de obra o urbanística.

I.6.-PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Será necesaria su tramitación para la urbanización del ámbito de la U.E. 2.

1.6.1.- CONCEPTO Y CONTENIDO

La finalidad de estos es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes al ámbito de la U.E. 2. El carácter integral se refiere o bien al ámbito de actuación, que será como mínimo el de un sector o unidad de ejecución.

Se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, telecomunicaciones, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego, hidratantes, evacuación de aguas pluviales y residuales y proyecto de arbolado y jardinería de espacios libres con sus correspondientes servicios.

Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse y aprobarse de acuerdo con la ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

1.6.2.- CONDICIONES GENERALES.

En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por un técnico distinto del autor del proyecto.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen pormenorizada o detalladamente, sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

1.6.3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Contarán, al menos con los siguientes documentos:

i. Memoria descriptiva de las características de las obras.
ii. Plano de situación en relación con el conjunto urbano.
iii. Planos de Proyecto y Detalle.
iv. Mediciones.
v. Cuadro de precios.
vi. Presupuesto.
vii. Pliego de condiciones.

I.7.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Los proyectos de edificación contendrán los datos precisos para comprobar si, las obras cuya licencia se solicita, se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada.

Contendrán como mínimo los siguientes documentos:

i. Memoria descriptiva en la que se indiquen los datos que no puedan representarse gráfica y numéricamente en los planos.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 77 de 116
Página 95 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9S9YTPSL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Si en el edificio hubiera de ejercerse actividades industriales, deberán consignarse la categoría y situación de las mismas y solicitar apertura de actividades industriales previstas en el sectorial, con la documentación que el Ayuntamiento de Alhendín exija.

ii. Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada.

iii. Plano topográfico, a la misma escala, con curvas de nivel con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

iv. Planos de plantas y alzados con las secciones necesarias para su completo entendimiento a escala 1:50 ó 1:100. Estarán acotados y en ellos se anotarán y detallará minuciosamente, en forma gráfica o numérica, todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación.

v. Indicación de los canales de acceso y de las conexiones de carácter obligatorio, con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales necesarios en cada uno de dichos servicios.

vi. Justificación expresa de que el proyecto cumple con la Normativa específica que en su caso sea de aplicación.

vii. Presupuesto General por Capítulos.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 78 de 116
Página 96 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



2. TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

II.1.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Se cumplirán todas las Condiciones Generales que se establecen en las Normas y Ordenanzas del PGOU de Alhendín, referente a las definiciones y criterios de aplicación de los siguientes aspectos.

TERMINOLOGÍA

1. Alineaciones

2. Alineaciones Oficiales
- Alineaciones Exteriores
- Alineaciones Interiores
- Alineaciones Actuales
- Finca fuera de línea
- Finca remetida
- Fondo máximo de edificación

3. Calle Oficial

4. Retranqueo

5. Rasante

6. Manzana

7. Altura
- Altura libre de pisos
- Altura Planta Baja
- Altura de Pisos

8. Planta Baja

9. Sótano y semisótano

10. Parcela Bruta

11. Parcela Neta

12. Aprovechamientos
- Superficie ocupada
- Superficie máxima de ocupación
- Superficie total de edificada
- Edificabilidad.
- Coeficiente de edificabilidad.

13. Patios
- Huerto privado urbano
- Patio de luces
- Patio abierto
- Fachada

14. Solar

15. Usos permisibles

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 79 de 116
Página 97 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



SOLARES EDIFICABLES

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS

PATIOS

TRATAMIENTO DE BAJOS, RECLAMOS PUBLICITARIOS

CERRAMIENTOS Y CERCAS

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN DE USO COMUNITARIO

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE USO DE COMUNICACIONES, SERVICIO URBANOS E INFRAESTRUCTURAS Y ESPACIOS LIBRES

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 80 de 116
Página 98 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQSN9YPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

3. TÍTULO TERCERO. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN.

III.1.- CONDICIÓN GENERAL.

En todo lo no especificado en este capítulo habrá que atenerse a lo estipulado en las Normas Generales y Particulares de la Edificación de las Ordenanzas del PGOU de Alhendín.

III.2.- ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA SUb-03a.

Ámbito de Aplicación

Comprende las superficies de suelo así calificadas en el correspondiente plano de ordenación, y aquellas que mediante planes especiales, queden definidas como tales, si dichos planes así lo establecen.

Tipología de la edificación

Se trata de un derivado de la manzana cerrada prevista en el PGOU y se define de la siguiente manera:

i. Se define como ordenación en manzana cerrada a aquella con uso característico residencial cuyas alineaciones exteriores son las determinadas en la innovación-modificación debiendo ajustarse a ellas la edificación.

ii. Puede asimilarse tipológicamente a manzana compacta, es decir, carente de alineaciones interior y en las que la edificación puede extenderse a la totalidad de cada parcela, con las limitaciones que más adelante se establecen, resolviendo las necesidades de iluminación y ventilación mediante patios cerrados o abiertos en su caso.

iii. Pueden transformarse manzanas cerradas compactas en manzanas cerradas con patio de manzana, entendiéndose por manzana cerrada con patio aquella que además de la alineación exterior tiene definida unas alineaciones interiores con un fondo edificable máximo de 25 m salvo que dicho fondo venga reflejado en planos de ordenación mediante contorno de máxima ocupación.

iv. Para que puedan ubicarse viviendas con fachada exclusivamente al patio de manzana en este, deberá inscribirse un círculo de diámetro mayor de 12 m o de altura total del edificio. Este patio deberá ser de uso comunitario y tendrá la consideración de espacio exterior.

Ocupación máxima en planta

La ocupación máxima por planta será: en planta baja el 100%.

En el resto de las plantas la ocupación máxima será del 80%.

La edificación principal no podrá rebasar el contorno de ocupación máxima expresado en planos de ordenación. Estarán permitidas las edificaciones auxiliares destinadas a centro de transformación, vestuario y aseos de piscina, aseos, o construcciones similares de una sola planta.

1. Podrá construirse sótano o semisótano, destinados a garaje o aparcamientos de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), así como a zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja que así lo permita.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela, incluso de patios de manzana.

Parcela Mínima.

Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia de edificación sea el resultado de una subdivisión o reparcelación se considerará como parcela mínima aquella que tenga de 300 m² y un frente de fachada de 12 m lineales.

Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 81 de 116
Página 99 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97N7Y6TQSN9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



Son las fijadas por los planos correspondientes en esta innovación-modificación y las que fijen los Estudios de Detalle en los casos de pequeños ajustes y adaptaciones.

La altura máxima permitida será la establecida en los planos de Ordenación con las limitaciones que se incluyen en los artículos 7.18, 7.19, 7.20, 7.21, 7.22, 7.23, 7.24 y 7.25 de las Ordenanzas del PGOU.

Retranqueos y patios abiertos a fachada.
Solo se permiten retranqueos a fachada en intervenciones de manzana completa, dotando de cerca al lindero de fachada.

Edificabilidad.
Será la resultante del resto de condiciones urbanísticas de aplicación, marcándose los máximos en cuadro resumen definido en el plano de Usos Pormenorizados de esta innovación-modificación.

Cuerpos volados cerrados.
No se admiten cuerpos volados cerrados, permitiéndose miradores en las condiciones que marca la SECCIÓN IV, del Título Sexto de las Ordenanzas del PGOU, siempre que no ocupe una longitud superior al 30% de la longitud de fachada.

Balcones o voladizos abiertos.
Se admiten en las condiciones de la SECCIÓN IV del Título Sexto de las Ordenanzas del PGOU.

La longitud total del vuelo de los balcones de una planta (a la que habrá que sumar la de los miradores en caso de existir) no podrá ser superior al 50% de la longitud de la fachada, pudiendo ocupar el 70% de la longitud de la planta primera con la limitación que ese establece en cuadro a separación de medianeras.

Reservas de aparcamiento.

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales "Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda" con las siguientes particularidades:

- Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable.
- Las plazas deberán contar con una dimensión mínima de 2,50 x 5,00 metros

Usos Permitidos.
El uso predominante es el residencial, admitiéndose la vivienda unifamiliar o plurifamiliar. Se permitirán discrecionalmente aquellas actividades industriales correspondientes a la primera y segunda categoría, definidas en el PGOU de Alhendín.

Dentro de esta calificación se admitirán en cada parcela, con un porcentaje máximo del 40 % de la superficie construida usos terciarios detallados permitidos por el PGOU como local comercial, local de oficinas y local de espectáculos y reunión, en las plantas bajas sobre rasante del edificio; así como aparcamiento/garaje en plantas bajas sobre rasantes y sótanos.

También se permitirán los usos públicos: residenciales, culturales, religiosos, administrativos, sanitarios, asistenciales, de enseñanza y comerciales. Todo ello según el esquema de compatibilidades previsto en el PGOU.

Usos Prohibidos.
No se permiten los usos de industria de categoría superior a la segunda. Todo ello según el esquema de incompatibilidades previsto en el PGOU.

Vivienda Exterior.
Toda vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones que le otorgan la condición de vivienda exterior:

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 82 de 116
Página 100 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NEY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



a) Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación estancias, dormitorios, despachos y cocinas tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa.

b) Al menos dos de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público, sobre patio de manzana que cumpla con las dimensiones con las dimensiones exigidas en la presente normativa o sobre espacio libre de parcela en caso de edificaciones aisladas.

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.
Tanto en las edificaciones destinadas a vivienda, como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las regulaciones establecidas en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

Cubiertas.
No se autorizarán las construcciones cuyas cubiertas puedan producir reflejo del sol, tengan brillo metálico o cuyo color o textura suponga una ruptura del tono dominante en el resto de las edificaciones.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 83 de 116
Página 101 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY6TQ9S8YTKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

U.E.	PARCELA	SUPERFICIE	USO PORMENORIZADO	EDIFICAB. MAXIMA PARCELA	* Nº VIV.
U.E.1	A1	21.404,63 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	24.496,20 M²	256
	A2	22.141,47 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	23.929,05 M²	247
	B1	6.927,30 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	16.251,47 M²	301
	B2	13.349,26 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	31.307,13 M²	160
	C.1.1	1.010,29 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	3.428,72 M²	32
	C.1.2	924,17 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.186,00 M²	11
	C.1.3	808,89 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.024,44 M²	10
	C.1.4	695,93 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.322,84 M²	12
	C.1.5	550,41 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.264,56 M²	12
	C.1.6	257,76 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	604,04 M²	6
	C.1.7	357,85 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	856,03 M²	8
	C.1.8	647,61 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	869,96 M²	8
	C.2.1	457,60 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	896,79 M²	9
	C.2.2	426,30 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	649,26 M²	7
	C.2.3	519,24 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	920,10 M²	10
	C.2.4	597,80 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.101,11 M²	11
	C.2.5	646,73 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.359,20 M²	14
	C.2.6	726,89 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.421,84 M²	15
	C.2.7	1.242,52 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	1.593,29 M²	17
	C.2.8	1.919,10 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	3.685,33 M²	39
	C3	2.540,32 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	5.200,00 M²	53
	D	1.212,75 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	4.625,00 M²	44
U.E.2	Q	6.514,09 M²	RES. MANZANA CERRADA SUb-03	10.297,50 M²	108

* número de viviendas obtenido de la escritura de protocolización del proyecto de reparcelación de la junta de compensación de la unidad de ejecución 1, Sector SUB-03 Alhendin

III.3.- ORDENACIÓN EN AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES SUb-03a.

Ámbito de aplicación.
Comprende las superficies de suelo urbanizable ordenado, así clasificadas en el correspondiente plano de ordenación queden definidas como tales.

Definición.
Se define como agrupación de viviendas unifamiliares, aquella ordenación volumétrica de unidades básica compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías (aislada, adosadas, en línea, etc.).

Ocupación Máxima en Planta.
1.- En agrupaciones extensivas la ocupación máxima en planta será del 50% de la superficie de la parcela.

2.- Se permite un torreón con un máximo de 20 m² construidos, contabilizando inclusive la escalera.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 84 de 116
Página 102 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NY6TQSN9TFKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

3.- Cuando se proceda por sustitución en la U.E. 1, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal sustituido (excluidos anejos y cobertizos).

Parcela Mínima.

1.- En agrupaciones extensivas la parcela mínima de cada actuación será de 250 m², con un frente mínimo de 10 m lineales.

2.- En el suelo urbanizable ordenado, se consideran parcelas mínimas las parcelas existentes aunque no cumplan las condiciones anteriores.

Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación.

Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen los Estudios de Detalle en los casos de pequeños ajustes y adaptaciones.

La máxima altura permitida será la establecida en los planos de Ordenación.

Retranqueos y separaciones a linderos.

1.- En las agrupaciones extensivas, la separación mínima a cualquier lindero será de 3 m lineales desde cualquier punto de la fachada, salvo en los casos particulares que se recogen a continuación:

Podrán edificarse viviendas adosadas (adosadas a un solo lindero) siempre que exista compromiso de ambos propietarios mediante acta notarial, formando las edificaciones una sola unidad formal, o cuando la ordenación en detalle de toda la unidad básica (manzana) así lo determine.

En situaciones consolidadas, con medianerías existentes, no será necesario el compromiso notarial para adosarse, si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianera por parte del que se adose.

2.- En aquellos casos de la U.E.1 en los que se proceda por sustitución de los edificios existentes, las nuevas edificaciones podrán repetir fielmente la edificación a la que sustituyen en cuanto a retranqueos, ocupación, etc.

3.- Serán obligatorios los retranqueos marcados en los Planos de Ordenación, y se entenderán como mínimos.

Edificabilidad.

Será resultante del resto de condiciones urbanísticas de aplicación sin que se supere el índice expresado en plano de Usos Pormenorizados.

Usos Permitidos.

El uso predominante es el residencial, admitiéndose la vivienda unifamiliar.

Se permitirá discrecionalmente aquella actividad industrial perteneciente a la primera categoría, definida en las presentes Normas y en las reglas de compatibilidad del PGOU. También se permitirá los usos públicos: residenciales, culturales, religiosos, administrativos, sanitarios, asistenciales, de enseñanza y comerciales.

Reservas de Aparcamientos.

- Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable.
- Las plazas deberán contar con una dimensión mínima de 2,50 x 5,00 metros.

En caso de viviendas con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 85 de 116
Página 103 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Condiciones de diseño, higiénicas y técnicas.
Tanto en las edificaciones dedicadas a vivienda, como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las condiciones establecidas en las Normas Técnicas de diseño y Calidad de las Viviendas de Protección Oficial.

Condiciones Estéticas.
Las edificaciones de nueva planta y las obras de mejora que se acometan, se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubique.

U.E.	PARCELA	SUPERFICIE	USO PORMENORIZADO	EDIFICAB. MAXIMA PARCELA	* Nº VIV.
U.E.1	C4.1	740,51 M²	RES. VIV. UNIFAMILIAR EXTENSIVA Sub-03	260,75 M²	3
	C4.2	425,98 M²	RES. VIV. UNIFAMILIAR EXTENSIVA Sub-03	150,00 M²	1
	C4.3	963,44 M²	RES. VIV. UNIFAMILIAR EXTENSIVA Sub-03	339,25 M²	1

* número de viviendas obtenido de la escritura de protocolización del proyecto de reparcelación de la junta de compensación de la unidad de ejecución 1, Sector SUB-03 Alhendin.

III.4.- EQUIPAMIENTOS Sub-03a.

Ámbito de aplicación.
Comprende las superficies de Suelo Urbanizable Ordenado así calificadas en el correspondiente Plano de Ordenación.

Tipología de la edificación.
Vendrá definida por las condiciones de ocupación, retranqueos, etc. que a continuación se determinan.

Ocupación máxima en planta.
La ocupación máxima será del 80%.

Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación
Son las fijadas por los planos correspondientes en estas Normas y las que fijen los Estudios de Detalle.

La altura máxima será la establecida en los Planos de Ordenación.

Retranqueos.
Los grafiados en los Planos de Ordenación.

Edificabilidad.
La edificabilidad máxima será de 1,00 m²/m²

Cuerpos volados cerrados, balcones y voladizos abiertos.
La composición será libre para todos estos aspectos.

Usos permitidos.
Los usos permitidos en esta área serán los propios de las actividades que se desarrollan, permitiéndose la edificación de una vivienda para el portero o guarda.
Las parcelas destinadas a un equipamiento concreto pueden destinarse a cualquier uso de equipamiento recogido en el PGOU de Alhendín. En concreto:

1. Centro Cívico Social

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 86 de 116
Página 104 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q87NFY61QSN9TPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

2. Centro Cultural
3. Centro Docente
4. Centro Sanitario
5. Centro Administrativo
6. Centro Religioso
7. Instalación Deportiva
8. Instalación Comercial
9. Equipamiento sin Especificar
10. S.I.P.S. (Servicio de Interés Público y Social)

En cualquier caso las parcelas destinadas a un equipamiento con una calificación concreta, podrán destinarse a cualquier uso de Equipamiento previsto en el PGOU de Alhendín, si en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la presente Innovación, no son destinados por la administración competente que vaya a desarrollar el Equipamiento al uso especificado en el presente documento.

Usos Prohibidos.
No se permiten los usos de industrias en ninguna de sus categorías ni los residenciales, a excepción de lo incluido en el artículo anterior.

Reservas de Aparcamientos.
- Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable.
- Las plazas deberán contar con una dimensión mínima de 2,50 x 5,00 metros.

III.5.- ZONAS VERDES Y ÁREAS DE JUEGO.

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbanística de Alhendín

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 87 de 116
Página 105 de un total de 189

BOP

Página 106 de un total de 189

Página 88 de 116

CVE: BOP-GRA-2026-219007

Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026

Boletín Oficial de la Provincia Granada

BOP

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9YPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



III.6.- CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUB-03 QUE SE EJECUTEN.

Se establecen las Normas que regularán el contenido y características de los Proyectos de Urbanización que se redactan al amparo director del Plan General o con el desarrollo de los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

El presente artículo será de aplicación, además, a aquellas obras de urbanización en que sean necesarias para dotar a parcelas o edificaciones de los servicios convenientes, tales como apertura de calles, canalización de agua y de saneamientos, alumbrado y electricidad.

Los proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de las P.G.O.U.

Los proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación. No podrán modificar, en ningún caso, las precisiones de las Normas que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación de las Normas.

Las obras de urbanización a incluir en el correspondiente Proyecto de Urbanización serán las definidas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Vías de circulación.
Las vías rodadas y las sendas de peatones se adaptarán a las características del trazado y las edificaciones existentes, respetando en todo caso las alineaciones que se fijan en los Planos de Ordenación y Alineaciones de las presentes Normas.

Toda vía de nueva apertura, de uso público, tendrá como mínimo una anchura de 8 m., si es de tráfico rodado, y de 6 m, si exclusivamente peatonal. En caso de tratarse de vías interiores de parcela, de uso privado, su anchura mínima deberá ser de 4 m.

Intersecciones y Esquinas.
Toda intersección entre vías o calles de circulación rodada de nueva apertura deberá resolverse de tal forma que la unión de las alineaciones se realice con la simple intersección en el ángulo resultante, de las dos fachadas que se cruzan dejando la esquina con un vértice tal y como de esta manera resulte.

Pavimentación.
En los encintados de aceras se utilizarán bordillo de granito o de hormigón vibrado.

La pavimentación de aceras se realizará mediante baldosas hidráulicas o de terrazo asentadas sobre solera de hormigón en masa de al menos 10 cm de espesor.

La pavimentación de las calzadas se realizará con firme continuo de aglomerado asfáltico.

En calles de hasta 5 m de anchura y en las peatonales se admite la pavimentación con firme rígido de hormigón.

Abastecimiento de Agua Potable.
La dotación mínima de agua potable no será inferior a 350 litros/habitante/día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y tipo de edificación proyectada.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 112

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7XQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



En las zonas que sean previsibles mayores consumos por el uso de la edificación, se ajustará el cálculo del consumo.

En todo caso, será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea de una red municipal o particular, manantial o de pozo, y deberán establecerse claramente los sistemas de captación y distribución.

La capacidad mínima de los depósitos debe calcularse para el consumo total de un día punta y la presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

Todo Proyecto de Urbanización que incluya trazado de red de abastecimiento de agua preverá la instalación de hidrantes de incendios de acuerdo con lo exigido en el Código Técnico de la Edificación, DB Seguridad en Caso de Incendios y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

Conducciones y Redes Subterráneas.

1.- Las conducciones se albergarán por debajo de las aceras, evitando siempre las zonas con rozaduras de calzada.

En el cruce de calles, que se hará siguiendo la línea de mínima distancia entre esquinas mediante canalizaciones verticales a las alineaciones de la calle a atravesar, se preverán dos tabulares complementarios de 110 mm de PVC revestidos de hormigón y a profundidad no inferior a 80 cm para el paso de futuras conducciones. En el caso de aperturas de zanjas en la calzada, la restitución del pavimento será de 1 m. a cada lado del eje de la zanja a tapar, utilizándose el mismo material preexistente previa compactación de las tierras al 95% del proctor al igual que en aceras.

2.- Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento podrá exigir la oportuna garantía por importe del coste de la construcción de la acera correspondiente a la finca y en el caso de que la calzada carezca de delimitación de acera se considerará 1/5 del ancho de la calle.

Todo Proyecto de Urbanización que incluya trazado de red de saneamiento tendrá en cuenta las siguientes condiciones mínimas:

i. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria red viaria y de los espacios libres de uso público.
ii. Los encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.
iii. La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 40 m.
iv. La sección mínima de cualquier conducto será de 300 mm de diámetro.
v. En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automática con caudal de 20l/sg.
vi. Para la recogida de las aguas de lluvia se dispondrán imbornales provistos de sifón y tapa de registro.
vii. El punto más elevado de la sección de cualquier conducto principal no deberá estar a menos de 1,20 m por debajo de la superficie de terreno, ni a menos de 50 cm por debajo de cualquier conducción de agua potable. Tampoco podrá estar a menos de 20 cm por debajo de cualquier conducción eléctrica.
viii. Las pendientes y velocidades en la red serán tales que no se produzcan sedimentaciones ni erosiones.
ix. Cuando el vertido de las aguas residuales no se realice directamente al colector municipal, deberá preverse la correspondiente estación depuradora o sistema de depuración.
x. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas, a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 89 de 116
Página 107 de un total de 189

BOP

Página 108 de un total de 189

Página 90 de 116

CVE: BOP-GRA-2026-219007

Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026

Boletín Oficial de la Provincia Granada

BOP

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7XQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

La red de suministro de energía eléctrica así como los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las viviendas y sus zonas comunes y a las potencias demandadas por cualquier otro tipo de edificación o instalación por el alumbrado público.

Toda instalación de nueva planta de red de suministros de energía y de alumbrado, se realizará en alumbrado subterráneo.

Las instalaciones deberán cumplir lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, de 2002 y cuantas normas vigentes sean de aplicación.

El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media 15 lux. Para las vías principales y de 10 lux para las secundarias. La uniformidad no será inferior a 1/4 en vías de circulación rodada ni a 1/6 en las peatonales. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.

El otorgamiento de cualquier título Administrativo que autorice la ejecución de obras de urbanización, y en su caso de edificación, cuyo uso posterior pueda generar aguas residuales, requerir nuevas dotaciones para el suministro de agua o estar afectadas por riesgo de inundación, así como la autorización de cualquier otro instrumento de intervención administrativa con idéntica finalidad, quedará condicionado al funcionamiento previo de esas infraestructuras.

Infraestructuras de Telecomunicaciones en Obras de Urbanización

De acuerdo con lo establecido en los artículos 49.2 y 51.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, las redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados constituyen equipamiento de carácter básico y su despliegue tiene la consideración de obra de interés general.

En consecuencia, todo Proyecto de Urbanización deberá prever la instalación de infraestructuras de obra civil destinadas a facilitar el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, pudiendo incluir adicionalmente elementos y equipos pasivos, conforme a la normativa técnica de telecomunicaciones vigente.

Dichas infraestructuras, una vez ejecutadas, formarán parte del conjunto de las obras de urbanización y se integrarán en el dominio público municipal, debiendo ponerse a disposición de los operadores interesados en condiciones de igualdad, transparencia y no discriminación.

Asimismo, se deberá prever la conexión de estas infraestructuras con las redes interiores de los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

Hasta la publicación del reglamento de desarrollo previsto en la LGTEL, se tendrá como referencia técnica la serie de normas UNE 133100:2021, sobre infraestructuras para redes de telecomunicaciones, aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 de UNE, en especial en lo relativo a canalizaciones, arquetas, cámaras, registros y diseño de red.

III.7.- MEDIDAS AMBIENTALES

El Sector Sub-03, objeto de este documento tiene la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado y consta de dos unidades de ejecución:

- La U.E.1 está desarrollada y tiene un grado de consolidación del aprovechamiento lucrativo del 81,76 %
- La U.E. 2 está pendiente de desarrollo y se tendrá en cuenta las siguientes consideraciones:

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 112

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9TTKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

- Ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas.

- En caso de que, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, obras que deberán ser ejecutadas por el Promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

- Deberá realizarse asimismo un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el sector planificado, y determinar si ese riesgo se ve acrecentado con la ejecución o el desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la Red de Carreteras del Estado.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 91 de 116
Página 109 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7ZXQ4Q97NFY6TQ9N9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

4. TÍTULO CUARTO.- NORMAS DE ACTUACIÓN.

IV.1.- PROGRAMACIÓN Y GESTION URBANÍSTICA.

Dada la situación actual de la totalidad del ámbito donde la U.E. 1 está desarrollada y con un elevado grado de consolidación se consideran las siguientes condiciones para la U.E.2.

Para su ejecución se establece el sistema de compensación.
Los propietarios de los terrenos de la U.E.2 deberán constituirse en Junta de Compensación representando más del 50% de la superficie ocupada por la unidad de ejecución. Dicha junta se constituirá en gestora, a través del Excmo. Ayuntamiento de Alhendín y de las Administraciones Públicas que hayan de tener competencias en el desarrollo y gestión de la unidad. La junta promotora y el Excmo. Ayuntamiento serán los capacitados para la ejecución de todas las funciones de gestión urbanística y económica, en el ámbito.

Se establecen los siguientes plazos para la ejecución del ámbito:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización correspondiente al sistema de actuación: 2 meses.
- Aprobación definitiva del proyecto de reparcelación: 5 meses.
- Ejecución de la Urbanización: 3 años.
- Inicio de la Edificación: 4 años.

Todos los plazos anteriores se contarán desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la presente Innovación.

En caso de que la propiedad no asuma la iniciativa en los plazos fijados en la presente innovación-modificación se procederá en los términos previstos en los artículos 109 y 110 de la LOUA.

La actuación en la U.E.2, atenderá al menos a las siguientes reglas:

A) La adecuación de la actuación a las previsiones de la presente Innovación- Modificación y por supuesto a las del Plan General, en cuanto a su desarrollo y aplicación y a las programadas y estrategias establecidas en función de las circunstancias concretas sobrevenidas y de la evolución del desarrollo urbanístico, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas previstas.

B) La coordinación permanente de los servicios municipales en orden a una administración integrada del término municipal.

C) Asegurar el cumplimiento de las previsiones de esta Innovación- Modificación, mediante su desarrollo en Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Edificación.

D) La exigencia del estricto cumplimiento de los plazos de ejecución del sistema de actuación, distribución de beneficios y cargas, y ejecución de las obras establecidas en esta Innovación-Modificación, procediendo, en caso de incumplimiento y según los casos a:

- La sustitución del sistema de actuación conforme a las pautas legales, en cuyo caso los gastos de planeamiento y urbanización seguirán siendo de cuenta de los propietarios.
- Si el sistema optado por la Administración es el de cooperación los propietarios se obligan a costear los gastos de planeamiento y urbanización producidos, haciendo efectiva las cantidades que a esos efectos se les requiera por la Administración actuante.
- La declaración formal del incumplimiento de estos plazos y el replanteamiento de la ordenación del área correspondiente, siempre que así lo aconsejen las circunstancias urbanísticas.

E) La estricta exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos, debidamente urbanizados, vinculados legalmente, a dicha cesión.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 92 de 116
Página 110 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7XQ4Q87NFY6TQ9S9TPSL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

F) La exigencia del deber de mantenimiento de las edificaciones en las debidas condiciones de adecentamiento exterior, seguridad y salubridad, imponiendo las medidas pertinentes a través de órdenes de ejecución.

IV.2.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

En la U.E. 2 del Suelo Urbanizable Ordenado se actuará por sistema de COMPENSACIÓN.
En él los propietarios de los terrenos comprendidos en esta unidad de ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan a su costa la urbanización, en los términos y condiciones determinados por el Plan General.

Los procedimientos se regirán por lo dispuesto en la LOUA y por la Normativa del P.G.O.U. en lo que sea de aplicación.

IV.3.- INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.

ACTUACIONES SUJETAS A LICENCIA.

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 169 de la LOUA, están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean exigibles, tanto con arreglo a la normativa urbanística como a la legislación sectorial, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, subsuelo y vuelo enumerados en el apartado primero del citado precepto. Se incluyen en dicha sujeción en general, cualquier actuación que lleve consigo alteración de rasantes o de los elementos naturales de los terrenos, y el establecimiento o modificación de edificaciones, usos e instalaciones tales como invernaderos, depósitos parrales, antenas de telefonía y televisión y cualesquiera otras de naturaleza análoga.

No obstante, conforme a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, existen determinadas excepciones a la obligación de obtención de licencia, en los siguientes casos:

- Según el artículo 49.9 de la Ley 11/2022:
  - No podrá exigirse la obtención de licencias o autorizaciones previas de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni de carácter medioambiental u otras similares, para la instalación o explotación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en dominio privado, salvo que:
    - Se ubiquen en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural.
    - Ocupen una superficie superior a 300 m², incluyendo el vallado de la instalación.
    - Se construyan en espacios naturales protegidos.
  - Tampoco se podrán exigir estas licencias si el operador presenta un plan de despliegue aprobado por la administración competente.
  - Para actuaciones en dominio público, las administraciones podrán optar por la tramitación mediante declaración responsable o comunicación previa.
- Según el artículo 49.10:
  - No se requerirá ninguna licencia, autorización, concesión ni declaración responsable para la instalación de puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas, salvo en edificios o lugares protegidos por su valor arquitectónico, histórico o natural, o por motivos de seguridad pública o nacional.
  - Además, estas instalaciones están exentas del pago de tributos, salvo la tasa general de operadores.
- Según el artículo 49.11:

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 93 de 116
Página 111 de un total de 189


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 72XQ4Q97NFY6TQSNSYTPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

- No se requerirá nueva licencia ni modificación de la existente cuando se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica en infraestructuras ya ubicadas, siempre que:
  - No se cambie su ubicación ni se modifiquen los elementos de obra civil.
  - No haya riesgo estructural para la infraestructura de soporte.

• Conforme a la disposición adicional octava de la Ley 38/1999:

- Las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán licencia de obras, pero el promotor deberá presentar una declaración responsable, acompañada de memoria o proyecto técnico firmado por técnico competente. Finalizadas las obras, se comunicará su ejecución conforme al proyecto presentado.

En consecuencia, aquellas actuaciones que se encuadren dentro de estas excepciones no estarán sujetas a licencia urbanística, debiendo tramitarse, en su caso, mediante declaración responsable o comunicación previa, conforme a la normativa vigente.

2.- También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones en cualquier clase de suelo, y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:
a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado de uso público.
b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.
c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3.- Están también sujetos a previa licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo o subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio, en estos supuestos se aportará a la solicitud de licencia la concesión o autorización correspondiente.

4.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico, y, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio en contra de las disposiciones contenidas en dicha normativa.

5.- Todo lo anterior sin perjuicio de poder desarrollar actividades de ejecución mediante comunicación previa y/o declaración responsable a tenor de lo dispuesto en la legislación vigente.

6.- Las licencias y autorizaciones deben contemplar específicamente la aplicación de medidas en materia de prevención de la contaminación acústica prevista en la Ley 37/2003 del Ruido en relación a la intervención administrativa sobre emisores acústicos en las construcciones de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales. No podrán concederse licencias ni autorizaciones si los índices de emisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas. El Municipio deberá asegurar en todo caso la satisfacción de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones. El otorgamiento de las licencias de primera ocupación estará condicionado al cumplimiento de esta prescripción.

DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Toda actuación que contradiga las determinaciones del PGOU o de los planes o proyectos que lo desarrollen dará lugar a las medidas, responsabilidades y sanciones contenidas en la LOAU y el RDUA.

IV.4.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

INTERVENCIÓN DE LOS PROPIETARIOS EN EL DESARROLLO Y GESTION.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 112

BOP
Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 94 de 116
Página 112 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9YPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

El desarrollo de la U.E. 2 por parte de los particulares se efectuará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización y de acuerdo con el régimen jurídico propio del sistema de compensación. De igual forma podrán redactar proyectos de edificación, reforma, ampliación etc. de acuerdo con las presentes ordenanzas.

RÉGIMEN JURÍDICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.
Las presentes normas urbanísticas concretan el régimen jurídico urbanístico de la propiedad del suelo, según la clasificación del Plan Parcial y dentro de lo dispuesto por la LOUA.

CONSOLIDACIÓN DE DERECHOS POR LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.
La aprobación de la presente innovación-modificación comportará, para los propietarios, el derecho a incorporar en su propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, mediante la realización de las obras correspondientes a la implantación de los usos autorizados por el mismo, siempre que no penda proceso alguno de justa distribución de cargas y beneficios, estén cumplidos o se cumplan los deberes de cesión obligatoria de terrenos y el suelo correspondiente tenga la condición de solar según el PGOU de Alhendín, o de faltarle la ultimación de algún servicio de urbanización, se asuma la realización de la obra correspondiente conforme a lo establecido legalmente.

La sola realización de la edificación o implantación del uso, conforme al Plan comportará la patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 95 de 116
Página 113 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9TBL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona.)

III. PLANIMETRÍA.

I.01 SITUACIÓN
I.02 GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (JUNIO 2022)
I.03 INVENTARIO DE ESPECIES VEGETALES EXISTENTES
I.04 TRAZADO DEL CAUCE DEL BARRANCO DE LA CALERA O MARAÑON
P.01 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA
P.02 USOS PORMENORIZADOS
P.03 ORDENACIÓN FÍSICA. ACOTADO
P.04 PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DE ESPECIES VEGETALES
P.05 RELACIÓN CON EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
P.06 PLANTA VIALES *
P.07 PERFILES LONGITUDINALES *
P.08 PERFILES TRANSVERSALES *
P.09 RED DE ABASTECIMIENTO *
P.10 RED DE SANEAMIENTO Y DRENAJE *
P.11 RED DE MEDIA TENSIÓN *
P.12 RED DE BAJA TENSIÓN *
P.13 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO*
P.14 RED DE TELECOMUNICACIONES
P.15 PLAZAS DE APARCMAIENTO PÚBLICO

* INFORMACIÓN OBTENIDA DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUB-03 ALHENDÍN REDACTADO POR D. RICARDO RUEDA GARCÍA CON FECHA OCTUBRE DE 2004

IV. DOCUMENTACIÓN ANEXA

1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
2. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

En Granada, Junio de 2026

Firmado

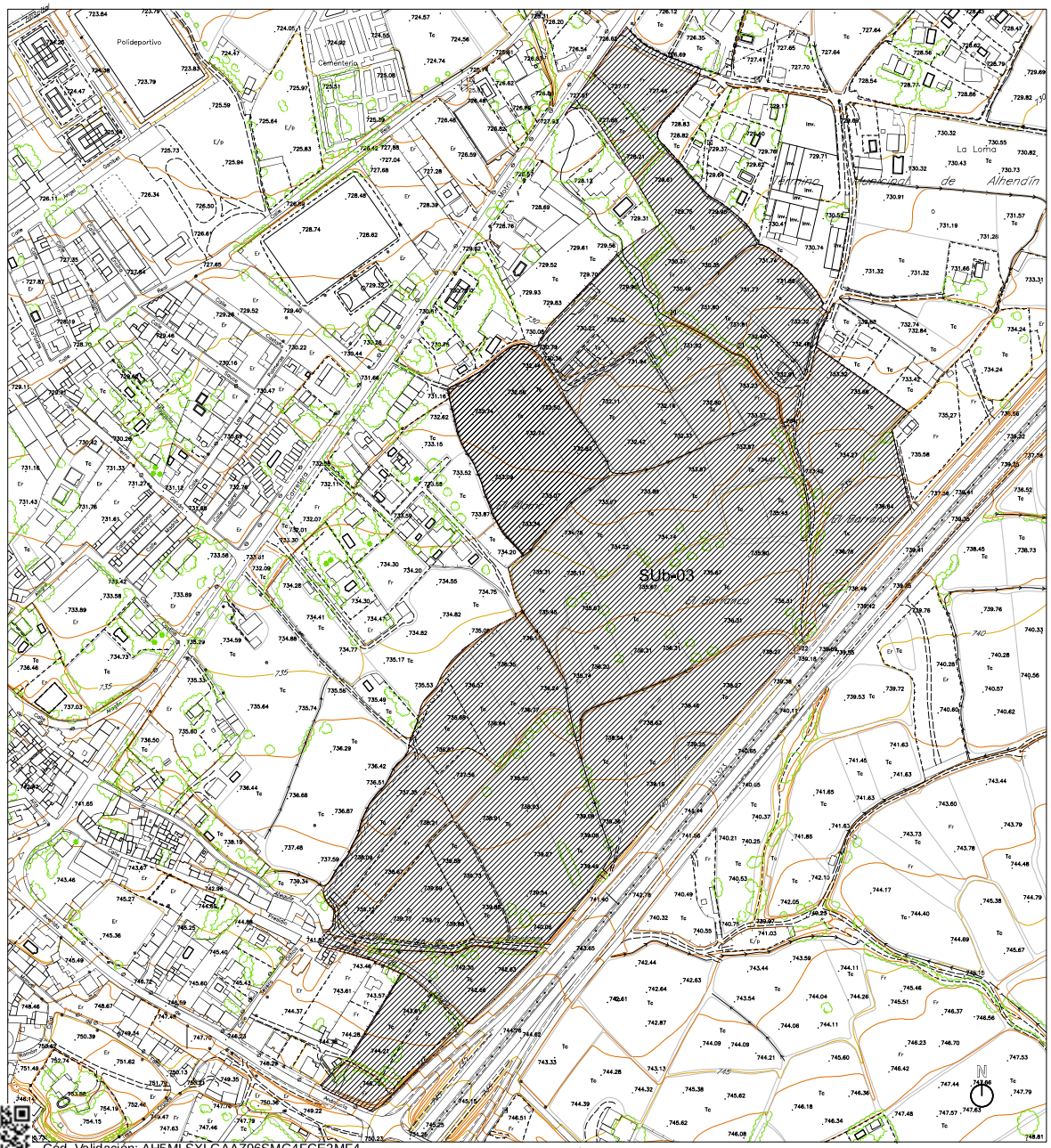
Fernando Vallejo Montes
Arquitecto nº col. 3.390 C.O.A.G.

Darío Domene Rodríguez
Abogado nº col. 6032 ICAGR.

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 112

BOP Boletín Oficial de la Provincia Granada
Nº 219 - jueves 12 de noviembre de 2026
CVE: BOP-GRA-2026-219007
Página 96 de 116
Página 114 de un total de 189

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q87NF7GTQ9N9TPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQSN9TPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

PLANO Nº
I.01

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

plano SITUACIÓN — ESCALA: 1/2500

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN — JUNIO 2026

FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto
Calle Cerro de los Machos, nº 38, Ed. Alhaim, Bajo B, 18008 Granada. Tfno: 958 133 731 e-mail: estudio@fernando-vallejo.com www.fernando-vallejo.com
GR 1041

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 112



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQSN9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

LIMITE U.E.1

LIMITE U.E.2

EL GRADO DE CONSOLIDACION DE LA EDIFICACION RESPECTO DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO ES DEL 81,76 %

PLANO Nº
I.02

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

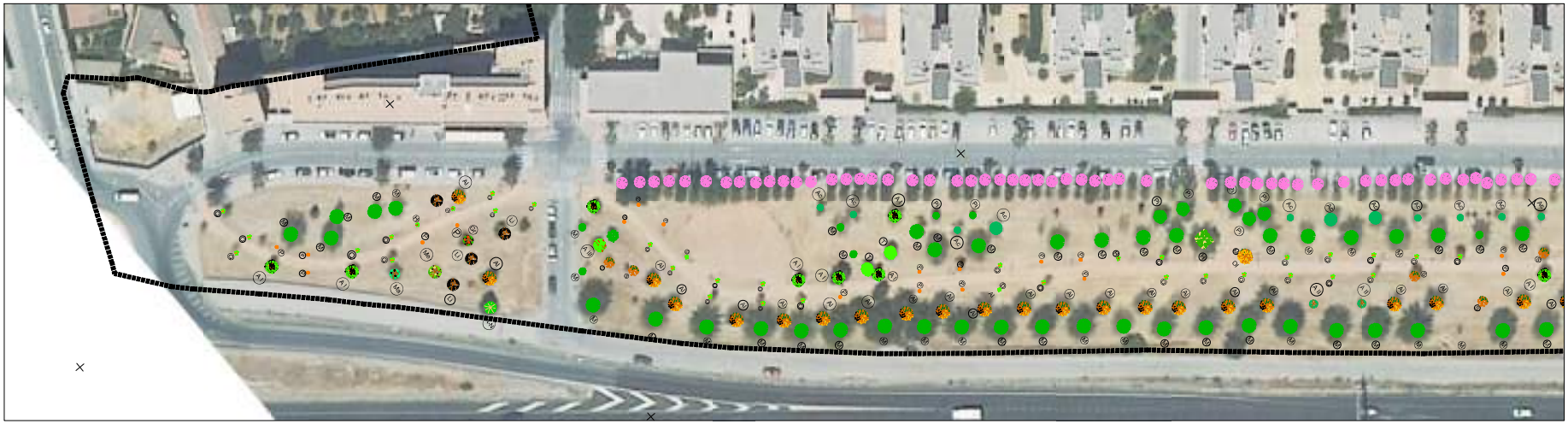
plano GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (JUNIO 2022) ESCALA S/E

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN JUNIO 2026

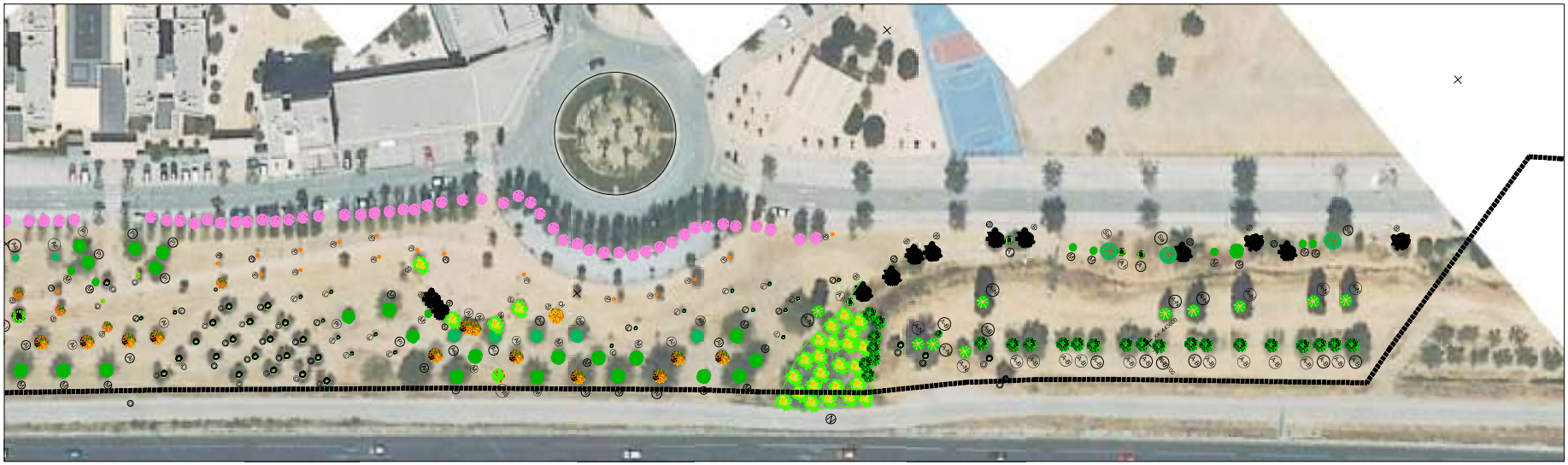
FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto GR 1041

Calle Cerro de los Machos, nº 38, Ed. Ahium, Bajo B, 18008 Granada. Tlfno: 958 133 731 e-mail: estudio@fernando-vallejo.com www.fernando-vallejo.com

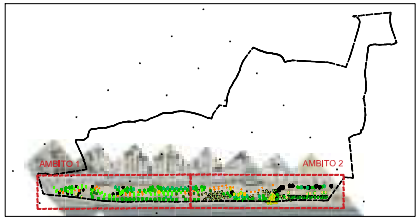
Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 112



AMBITO 1



AMBITO 2



Pino
Alamo Negro
Alamo Blanco
Morera
Olivo
Olmo
Plantón Olivo
Albustre
Acacia
Arbol I
Tuya
Arbol II
Arbol III
Cañas

Higuera
Sauco
Manzano
Limonero
Granado
Membrillo
Pinsapo
Arbustos
Palo
Palo hojas Grandes
Palo hojas pequeñas
Palo hojitas
Arbol Seco
Alamo

PLANO Nº
I.03

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

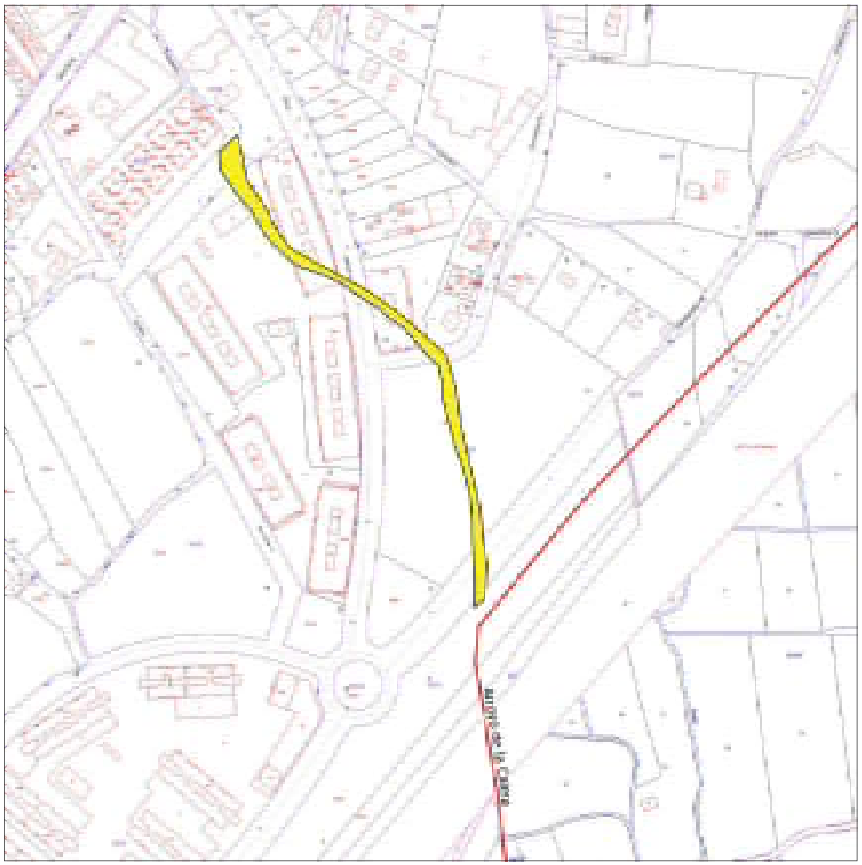
IÁMBITO ALHENDÍN (GRANADA)

plano: INVENTARIO DE ESPECIES VEGETALES EXISTENTES — ESCALA: 1/2500

promotor: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN — JUNIO 2026

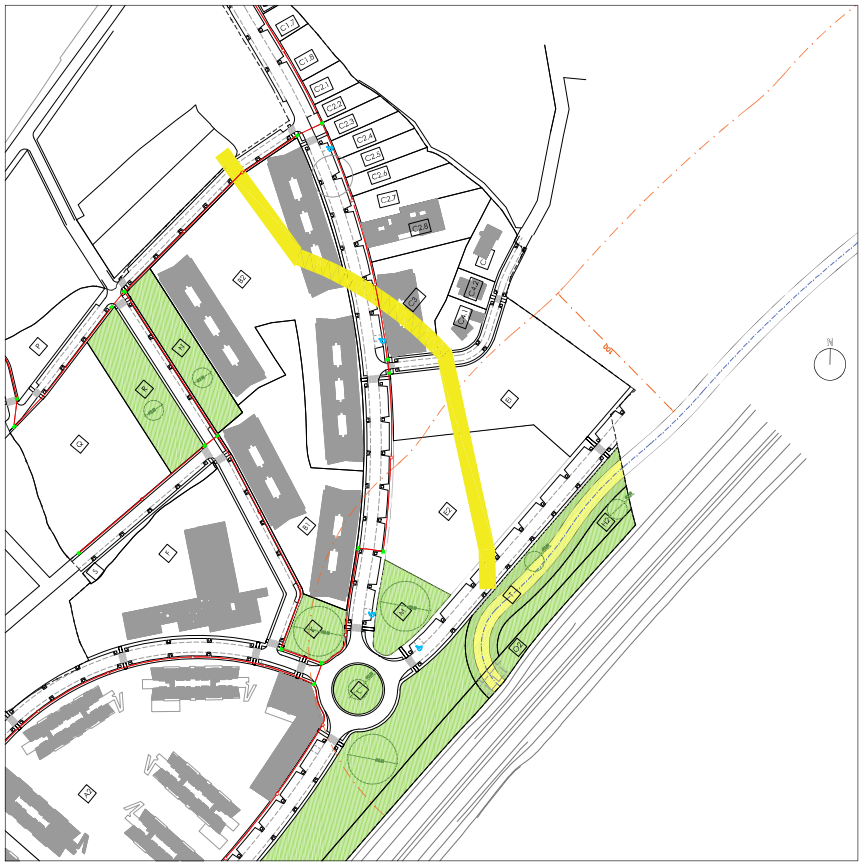
FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto — GR1041

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 112



Leyenda

Antiguo cauce a desafectar



NUEVO CAUCE DEL BARRANCO DE LA CALERA O MARAÑON

DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

FRANJA 5 METROS
SERVIDUMBRE USO PUBLICO HIDRAULICO

LINEA DE 100 M DE SERVIDUMBRE DE POLICIA

PLANO Nº
I.04

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

plano TRAZADO DEL CAUCE DEL BARRANCO DE LA CALERA O MARAÑON ESCALA 1:2500

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN JUNIO 2026

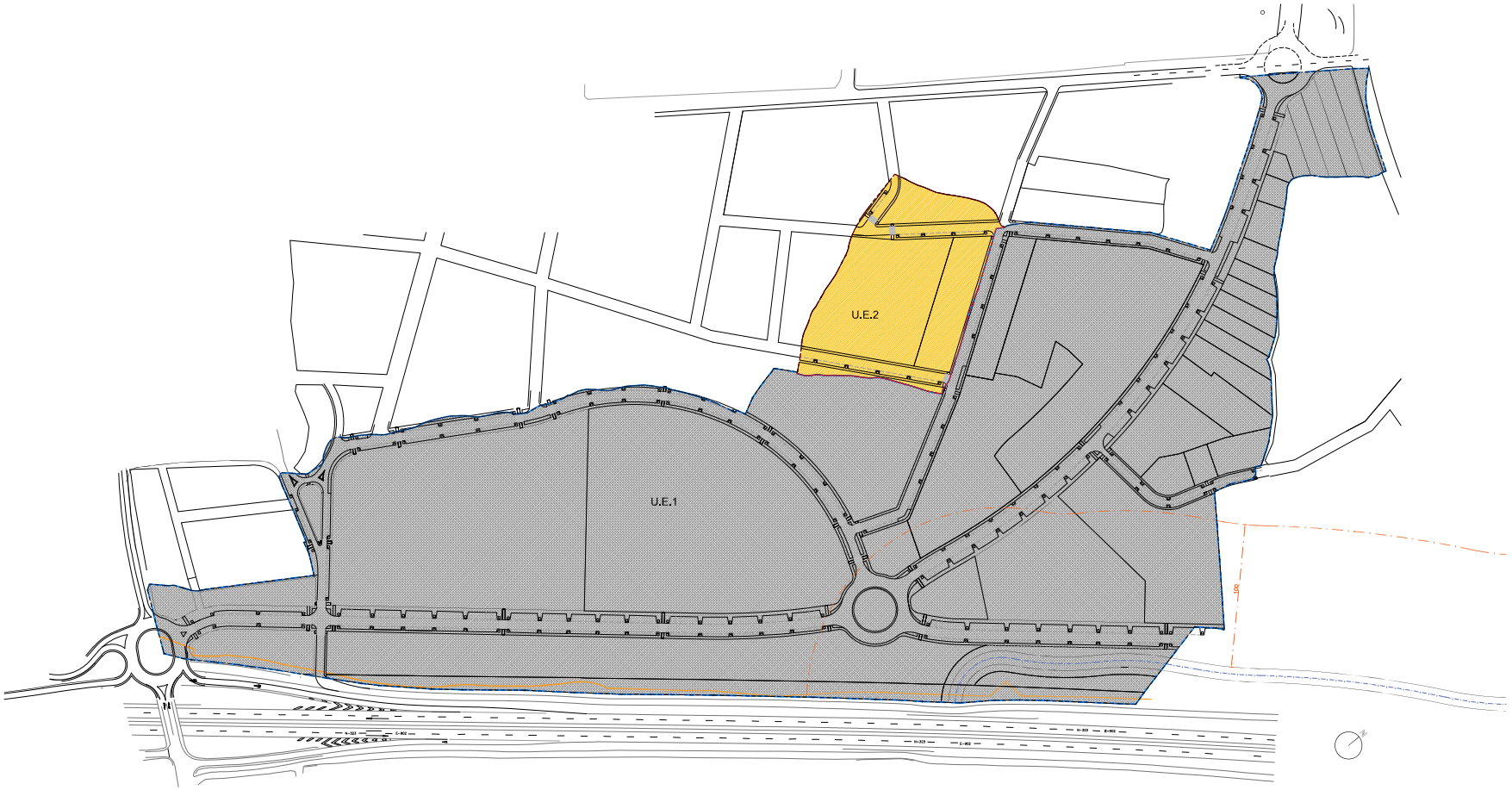
FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto GR 1041

Calle Cerro de los Machos, nº 38, Ed. Alhaim, Bajo 8, 18008 Granada. Tfno: 958 133 731 e-mail: estudio@fernando-vallejo.com www.fernando-vallejo.com

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.

(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY61Q9N9YF8ZL4G7Q Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 112)

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 112



LIMITE SUB-03. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

LIMITE U.E.1

LIMITE U.E.2

LÍNEA DE 100 m DE SERVIDUMBRE DE POLICÍA

LÍNEA DE CARRETERAS
PROYECTO I- GR-3324

PLANO Nº
P.01

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

plano CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA ESCALA: 1/2500

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN JUNIO 2026

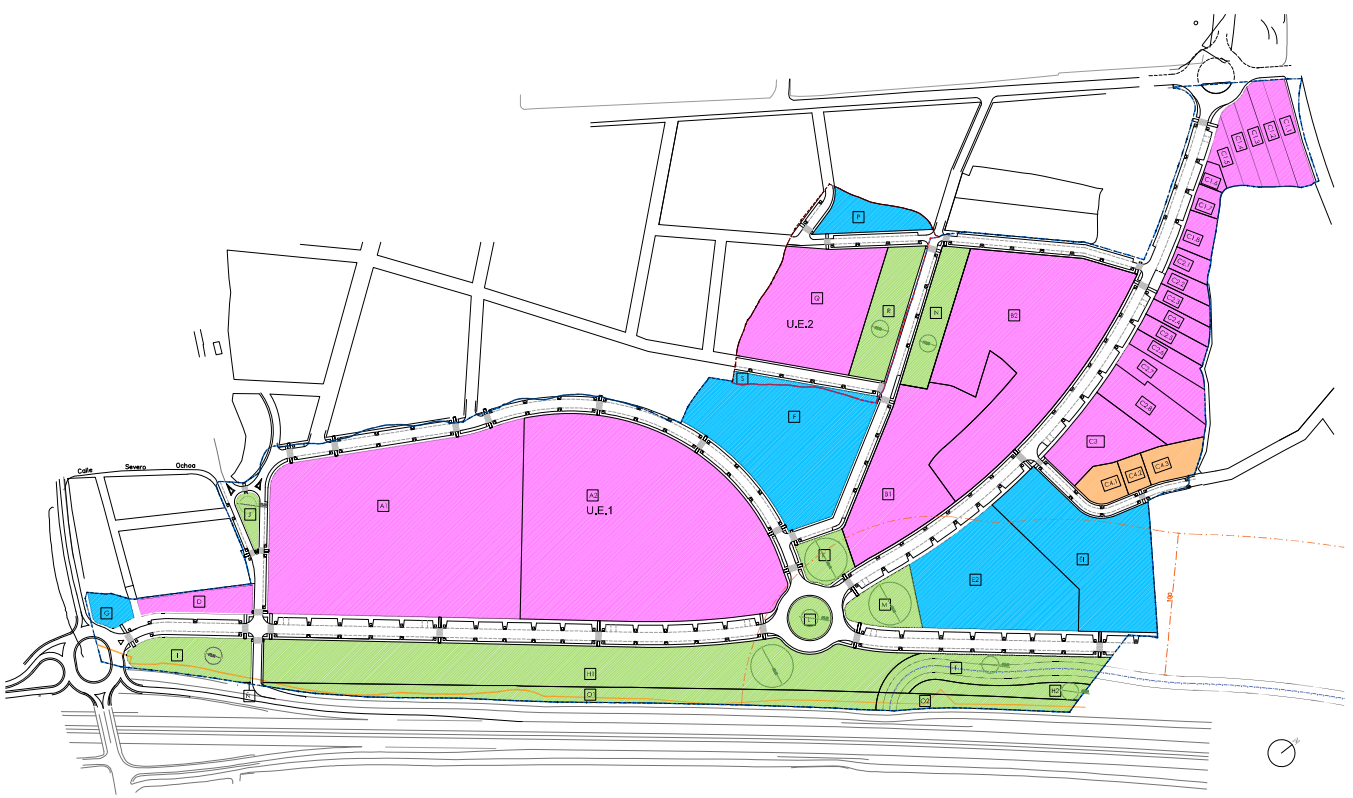
FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto GR 1041

Calle Cerro de los Machos, nº 38, Ed. Ahium, Bajo B, 18008 Granada. Tlfno: 958 133 731 e-mail: estudio@fernando-vallejo.com www.fernando-vallejo.com

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.

(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY61Q9N9YPKLAG7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona)

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 112



PARCELA	SUPERFICIE	USO PORMENORIZADO	EDIFICAB. SOBRE PARCELA	CALIFICACIÓN: VIVIENDA LIBRE	CALIFICACIÓN: VPO (MIN OBLIGAT.)	CALIFICACIÓN: VPL	CALIFICACIÓN: TERCIARIO (MIN OBLIGAT.)	Nº DE VIV.	INDICE EDIFIC
A1	21.404,63 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	24.498,20 M²	24.074,28 M²			419,92 M²	234	1,144
A2	22.141,47 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	23.929,05 M²	22.706,21 M²			1.222,84 M²	247	1,081
B1	6.927,30 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	16.251,47 M²		13.721,28 M²		2.530,19 M²	301	2,346
B2	13.349,24 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	31.307,13 M²		16.406,49 M²	14.900,64 M²		180	2,345
C.1.1	1.010,29 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	3.428,72 M²	3.049,77 M²			378,95 M²	32	3,394
C.1.2	924,17 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	1.186,00 M²	1.054,92 M²			131,08 M²	11	1,283
C.1.3	808,89 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	1.024,44 M²	911,22 M²			113,22 M²	10	1,266
C.1.4	693,93 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	1.322,84 M²	1.176,64 M²			146,20 M²	12	1,90
C.1.5	500,41 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	1.264,36 M²	1.124,80 M²			139,56 M²	12	2,297
C.1.6	257,78 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	604,04 M²	537,28 M²			66,76 M²	6	2,343
C.1.7	357,85 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	856,03 M²	761,42 M²			94,61 M²	8	2,392
C.1.8	647,41 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	869,74 M²	773,81 M²			96,13 M²	8	1,343
C.2.1	407,40 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	896,79 M²		503,46 M²	393,33 M²		9	1,960
C.2.2	424,30 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	649,28 M²		364,64 M²	284,62 M²		7	1,523
C.2.3	519,24 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	920,10 M²		518,78 M²	403,34 M²		10	1,772
C.2.4	597,83 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	1.101,13 M²		618,47 M²	482,66 M²		11	1,842
C.2.5	648,73 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	1.359,20 M²		763,37 M²	595,83 M²		14	2,105
C.2.6	724,89 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	1.421,84 M²		798,55 M²	623,28 M²		15	1,958
C.2.7	1.042,52 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	1.693,29 M²		894,64 M²	698,45 M²		17	1,625
C.2.8	1.919,10 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	3.685,33 M²		2.069,79 M²	1.615,54 M²		38	1,920
C3	2.540,32 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	5.200,00 M²			5.200,00 M²		53	2,047
C4.1	740,81 M²	RES. VIV. UNIFAMILIAR EXTENSIVA SUB=03	260,75 M²	260,75 M²				3	0,352
C4.2	425,98 M²	RES. VIV. UNIFAMILIAR EXTENSIVA SUB=03	150,00 M²	150,00 M²				1	0,352
C4.3	963,44 M²	RES. VIV. UNIFAMILIAR EXTENSIVA SUB=03	339,25 M²	339,25 M²				1	0,352
D	1.212,75 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	4.623,00 M²			3.413,00 M²	1.210,00 M²	44	3,814
E1	6.995,87 M²	EQUIPAMIENTO SUB=03 DOCENTE	6.995,87 M²						1,000
E2	7.148,17 M²	EQUIPAMIENTO SUB=03 S.I.P.S. (DEPORTIVO)	7.148,17 M²						1,000
F	8.434,93 M²	EQUIPAMIENTO SUB=03 DOCENTE	8.434,93 M²						1,000
G	595,76 M²	EQUIPAMIENTO SUB=03 S.I.P.S. (DEPORTIVO)	595,76 M²						1,000
H1	13.237,87 M²	ZONAS VERDES: JARDINES							
H2	1.150,51 M²	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS							
I	2.194,21 M²	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS							
J	384,44 M²	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS							
K	1.060,54 M²	ZONAS VERDES: JARDINES							
L	706,58 M²	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS							
M	1.500,87 M²	ZONAS VERDES: JARDINES							
N	1.984,02 M²	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS							
O1	4.333,77 M²	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES							
O2	1.347,85 M²	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES							
VIALES	36.046,13 M²								
T	3.277,48 M²	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS: CAUCE DE DOMINIO PÚBLICO							
TOTAL U.E.1	171.656,25 M²		161.917,09 M²	56.922,35 M²	36.657,80 M²	28.612,53 M²	6.549,68 M²	1387	

P	1.304,44 M²	EQUIPAMIENTO SUB=03 S.I.P.S. (DEPORTIVO)	1.304,44 M²	-	-	-	-		1,000
Q	6.314,09 M²	RES. MANZANA CERRADA SUB=03	10.297,50 M²	4.852,96 M²	2.932,09 M²	2.285,35 M²	523,87 M²	108	1,631
R	2.466,71 M²	ÁREAS DE JUEGO Y RECREO PARA NIÑOS							
S	403,16 M²	EQUIPAMIENTO SUB=03 DOCENTE	403,16 M²	-	-	-	-		1,000
VIALES	2.839,57 M²	-	-	-	-	-	-		-
TOTAL U.E.2	13.729,99 M²		12.207,12 M²	4.852,96 M²	2.932,09 M²	2.285,35 M²	523,87 M²	108	

				CALIFICACIÓN: VIVIENDA LIBRE	CALIFICACIÓN: VPO (MIN OBLIGAT.)	CALIFICACIÓN: VPL	CALIFICACIÓN: TERCIARIO (MIN OBLIGAT.)
	185.386,24 M²	RESIDENCIAL	131.966,31 M²	61.475,31 M²	39.589,89 M²	30.901,11 M²	7.073,55 M²
		TERCIARIO	7.073,55 M²				
		EQUIPAMIENTO DOCENTE	15.835,16 M²				
		EQUIPAMIENTO S.I.P.S. (DEPORTIVO)	9.248,39 M²				
		ESPACIOS LIBRES	27.721,02 M²				

(*) NÚMERO DE VIVIENDAS OBTENIDO DE LA ESCRITURA DE PROTOCOLIZACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1, SECTOR SUB-03 ALHENDÍN



PLANO Nº P.02

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

plano USOS PORMENORIZADOS ESCALA: 1/1.500

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN JUNIO 2026

FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto GR 1.041

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY61Q9N97PRL6G7Q Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).







PLANO Nº
P.03

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

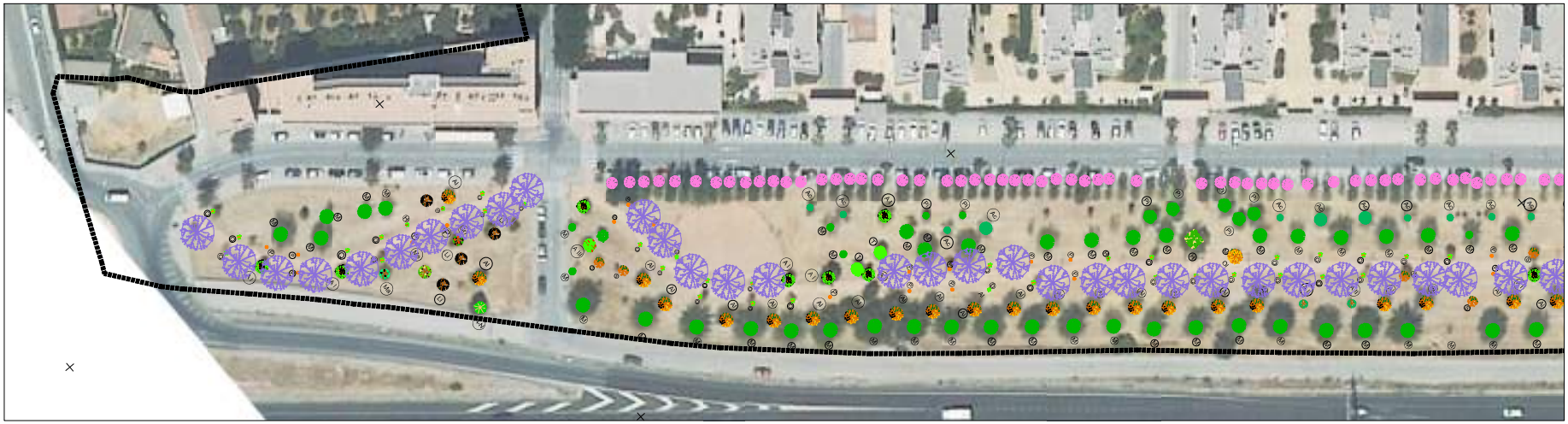
plano ORDENACIÓN FÍSICA. ACOTADO ESCALA: 1/1500

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN JUNIO 2026

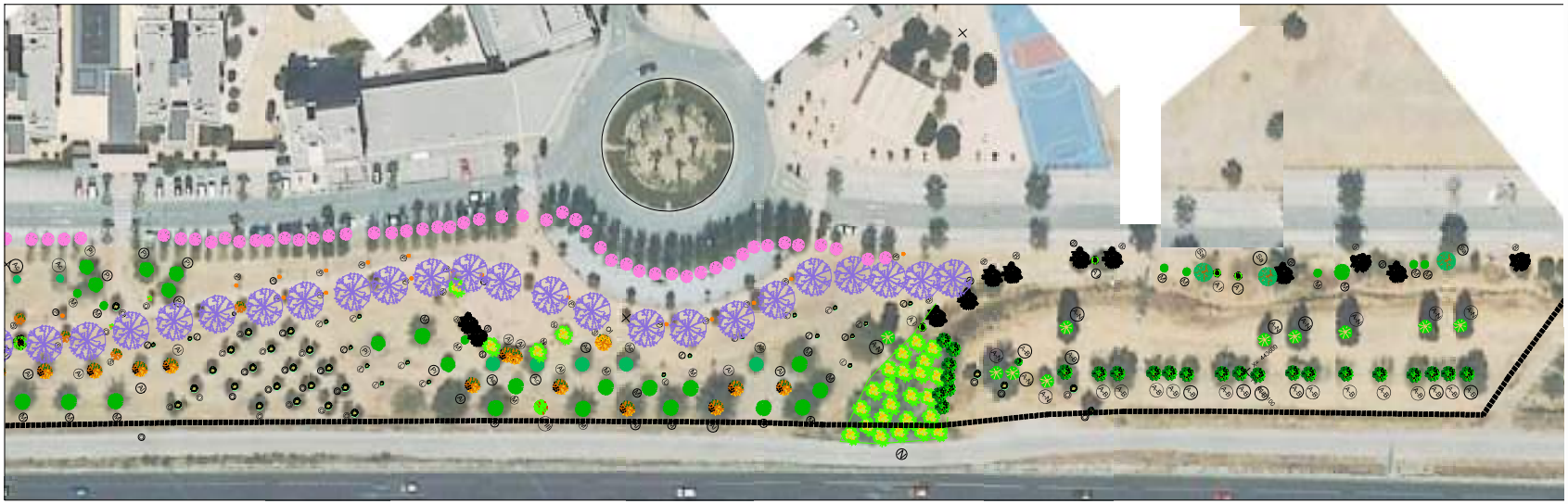
FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto GR1041

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY61Q9N9YPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 112
(Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 112

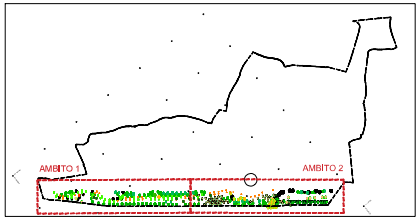


AMBITO 1



AMBITO 2









DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 7TXQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

PLANO Nº
P.04

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

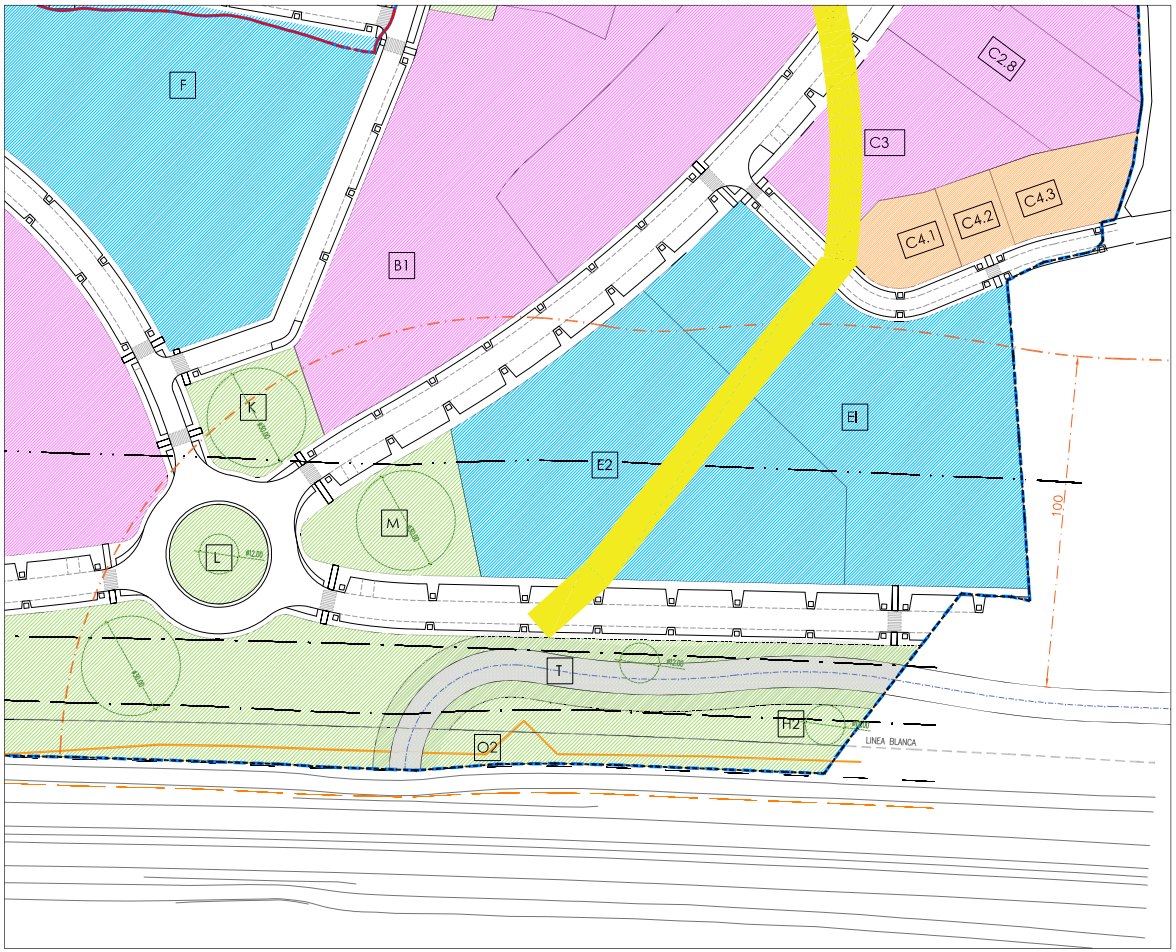
18620 ALHENDIN (GRANADA)

plano PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DE ESPECIES VEGETALES ESCALA: 1/1000

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDIN JUNIO 2026

FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto GR1041

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 112



DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

FRANJA 5 METROS
SERVIDUMBRE USO PUBLICO HIDRAULICO ①

LINEA DE 100 M DE SERVIDUMBRE DE POLICIA ②

① EN EL ESPACIO COMPRENDIDO DENTRO DE LA FRANJA DE 5 M. PODRAN SEMBRARSE LIBREMENTE ESPECIES NO ARBOREAS.
CON CARACTER GENERAL NO PODRA REALIZARSE NINGUN TIPO DE CONSTRUCCION SALVO QUE RESULTE CONVENIENTE O NECESARIA PARA EL USO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO PRECISANDO AUTORIZACION ADMINISTRATIVA DEL ORGANISMO DE CUENCA.

② EN EL ESPACIO COMPRENDIDO ENTRE LA LINEA DE 100 M. DE SERVIDUMBRE DE POLICIA Y LA FRANJA DE 5 M. DE SERVIDUMBRE DE USO HIDRAULICO, SE PODRA ACTUAR DE ACUERDO A LAS PREVISIONES DEL PRESENTE PLAN PARCIAL. NO OBSTANTE CUALQUIER INNOVACION O ALTERACION SUSTANCIAL DE LAS CONDICIONES PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL, ASI COMO CUALQUIER ACTIVIDAD QUE SUPONGA UN OBSTACULO PARA LA CORRIENTE EN REGIMEN DE AVENIDAS O QUE PUEDA CAUSAR DEGRADACION O DETERIORO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO PRECISARA AUTORIZACION ADMINISTRATIVA DEL ORGANISMO DE CUENCA.

USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL MANZANA CERRADA SUB-03

RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTENSIVA SUB-03

EQUIPAMIENTO

ESPACIOS LIBRES

LIMITE SUB-03. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

P NUMERACION DE PARCELA

PLANO Nº
P.05

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

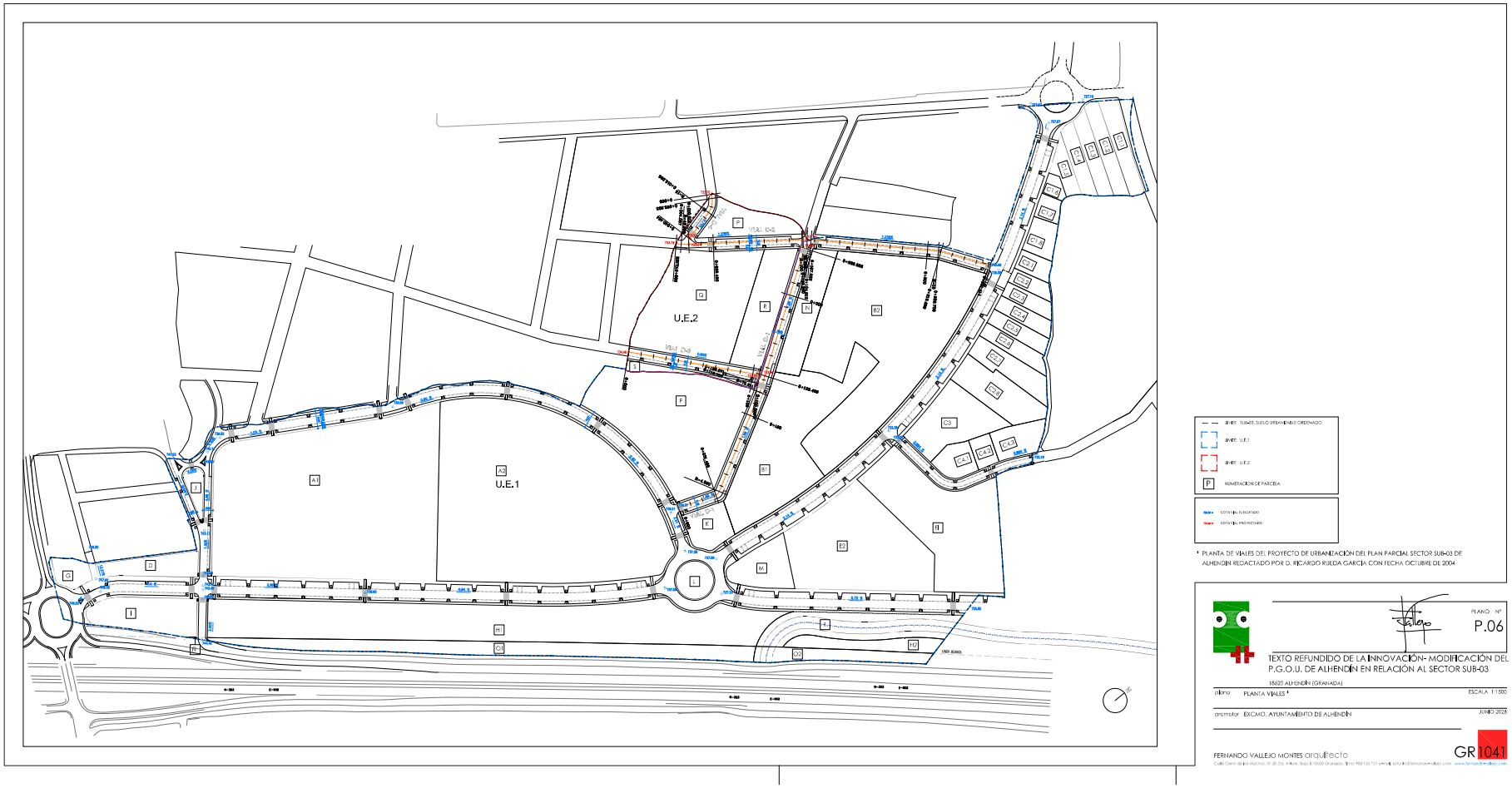
plano RELACIÓN CON EL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO ESCALA 1:2000

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN JUNIO 2026

FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto GR 1041

Calle Cerro de los Machos, nº 38. Ed. Alhaim. Bajo 8.18008 Granada. Tfno: 958 133 731 e-mail: estudio@fernando-vallejo.com www.fernando-vallejo.com

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL6G7Q Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 112)
Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 112



UNIDAD SUB-03. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

UNIDAD U.E.1

UNIDAD U.E.2

P NUMERACIÓN DE PARCELA

COTAS EN EJECUTADO

COTAS EN PROYECTADO

* PLANTA DE VIALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUB-03 DE ALHENDÍN REDACTADO POR D. RICARDO RUEDA GARCÍA CON FECHA OCTUBRE DE 2004

PLANO Nº
P.06

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

plano PLANTA VIALES * ESCALA 1:1.500

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN JUNIO 2026

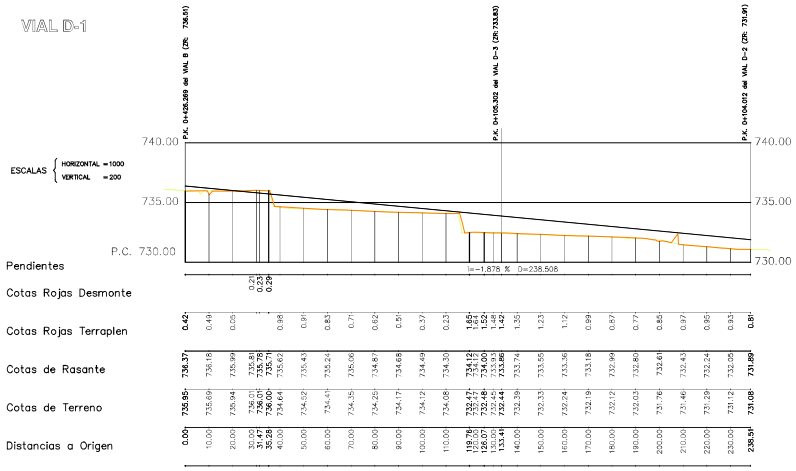
FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto

GR1041

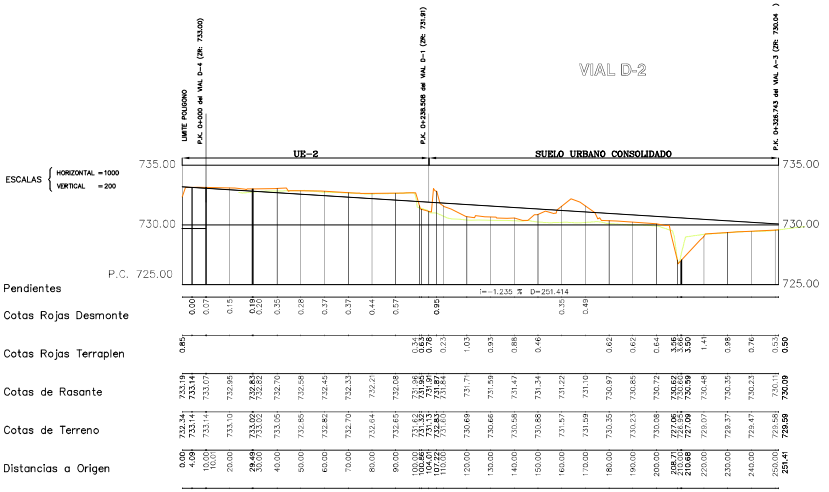
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY61Q9N9YFKL4G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 103 de 112

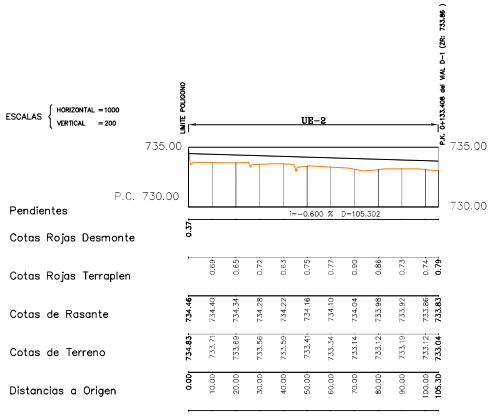
VIAL D-1



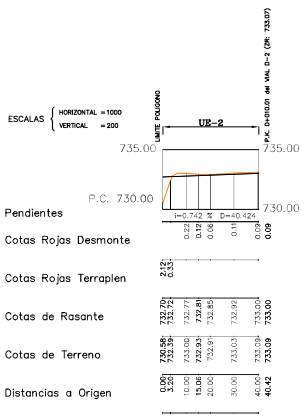
VIAL D-2



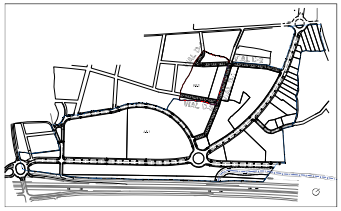
VIAL D-3



VIAL D-4



* PERFILES LONGITUDINALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUB-03 ALHENDÍN REDACTADO POR D. RICARDO RUEDA GARCÍA CON FECHA OCTUBRE DE 2004



PLANO Nº
P.07

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

plano PERFILES LONGITUDINALES* ESCALA 1:2500

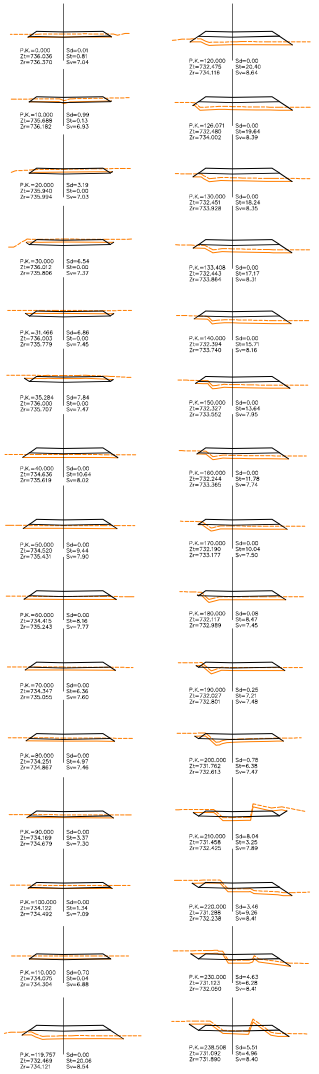
promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN JUNIO 2024

FERNANDO VALLEJO MONTES GR 1041

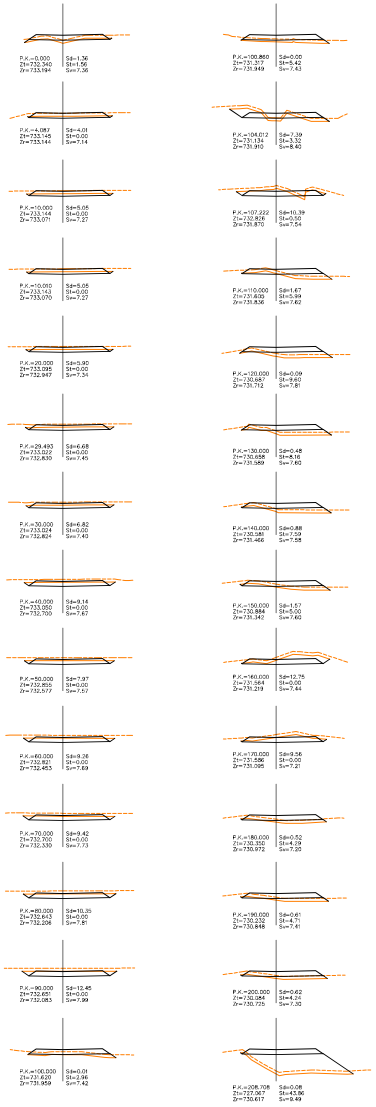
documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY6TQ9N9YPKL8G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).
DILIGENCIA: Para hacer constar

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 112

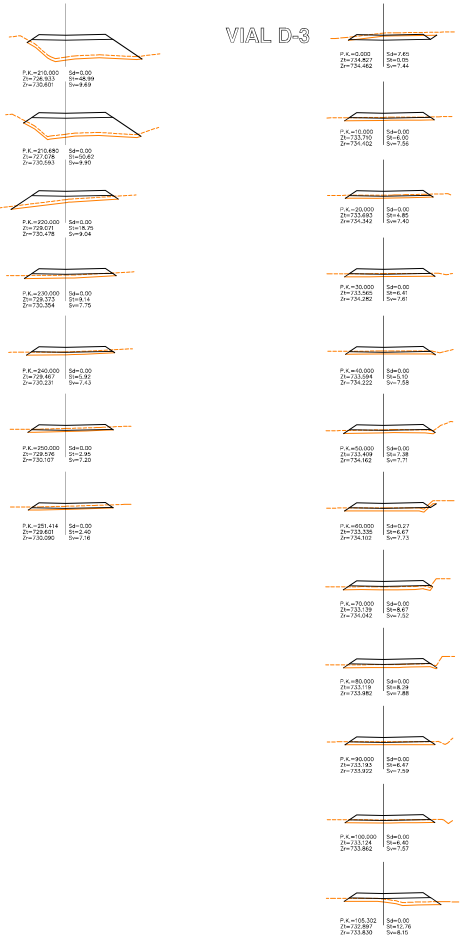
VIAL D-1



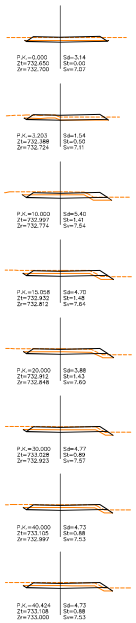
VIAL D-2



VIAL D-3

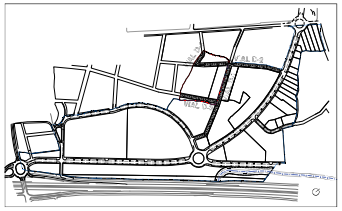


VIAL D-4



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY61Q9N9YFRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 112
(Gestiona).

* PERFILES TRANSVERSALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUB-03 ALHENDÍN REDACTADO POR D. RICARDO RUEDA GARCÍA CON FECHA OCTUBRE DE 2004



PLANO Nº
P.08

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

plano PERFILES TRANSVERSALES*

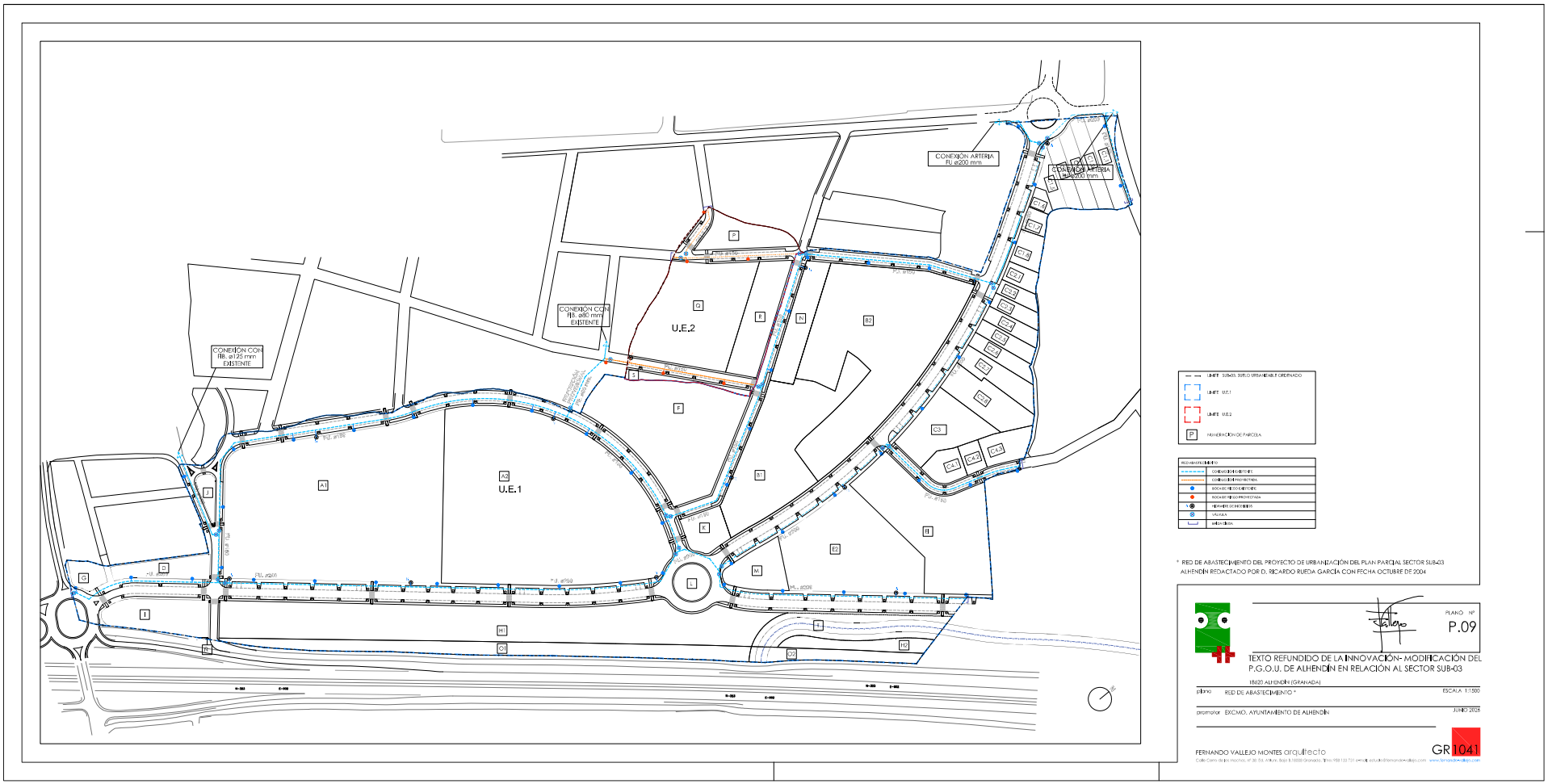
ESCALA 1:2500

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN

JUNIO 2024

FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto

GR1041



Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 112

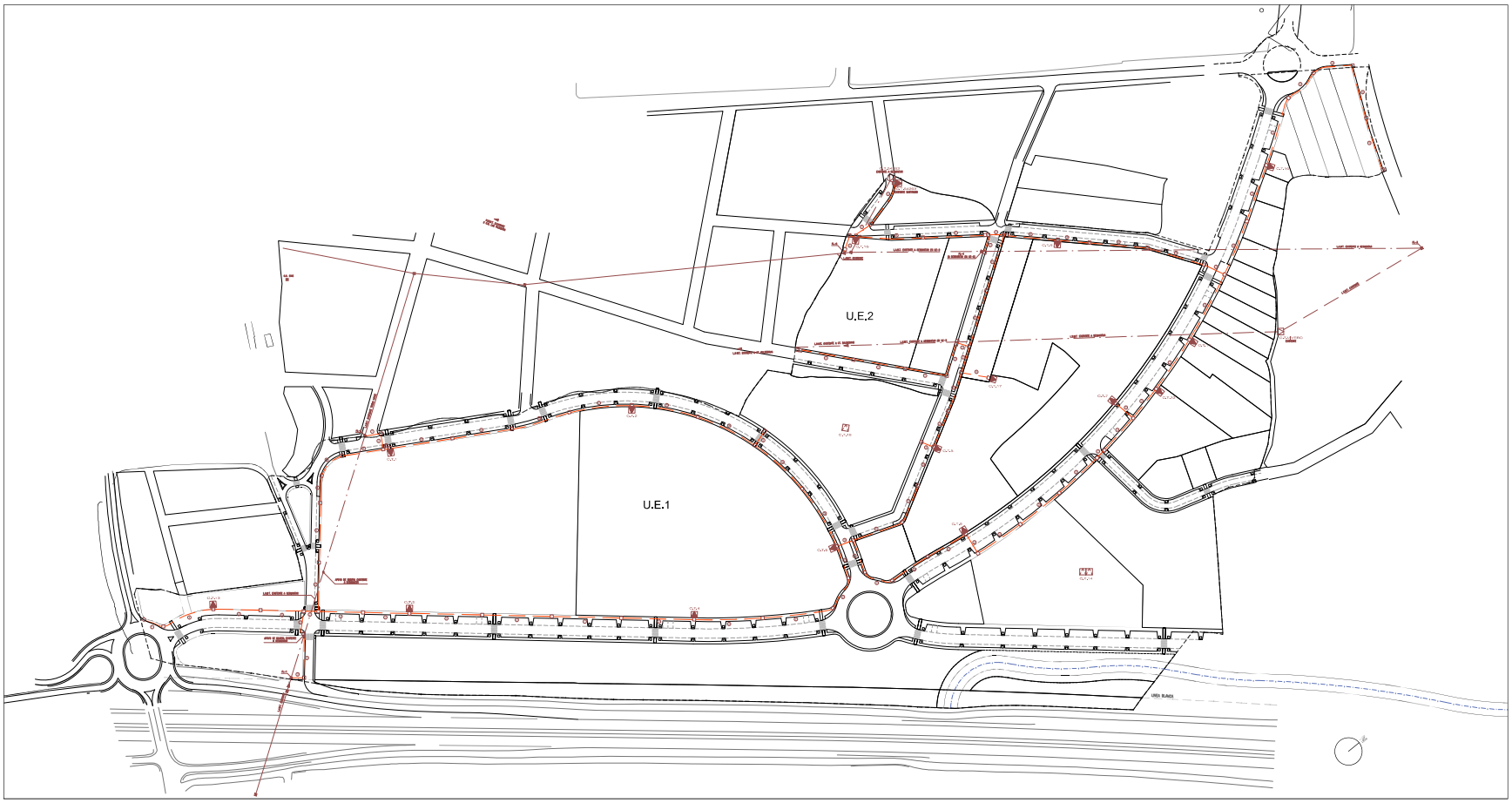
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.

(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY6TQ9N9YPRLL6G7Q Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.

(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY61Q9N9YPRL6G7Q Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 112)



* RED DE MEDIA TENSIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUb-03 ALHENDÍN REDACTADO POR D. RICARDO RUEDA GARCÍA CON FECHA OCTUBRE DE 2004

LEYENDA	
MEDIA TENSIÓN	
SIMBOLO	DEFINICION
	RED SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN P.E.O.U.F. ø 160mm
	LINEA AÉREA DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE
	LINEA SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN EXISTENTE
	LINEA MEDIA TENSIÓN EXISTENTE A DESMONTAR
	Nº DE TUBOS
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PÚBLICO
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PRIVADO
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE
	ARQUETA DE MEDIA TENSIÓN (A1)
	ARQUETA DE MEDIA TENSIÓN (A2)
	APOYO METÁLICO EXISTENTE
	APOYO METÁLICO NUEVO

— — LIMITE SUB-03. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

NOTA:

LA UBICACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN EN LAS PARCELAS PODRÁN MODIFICARSE SEGÚN NECESIDADES JUSTIFICADAS EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CANALIZACIONES CON TUBOS DE P.E. ø 200mm

PLANO Nº
P.11

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

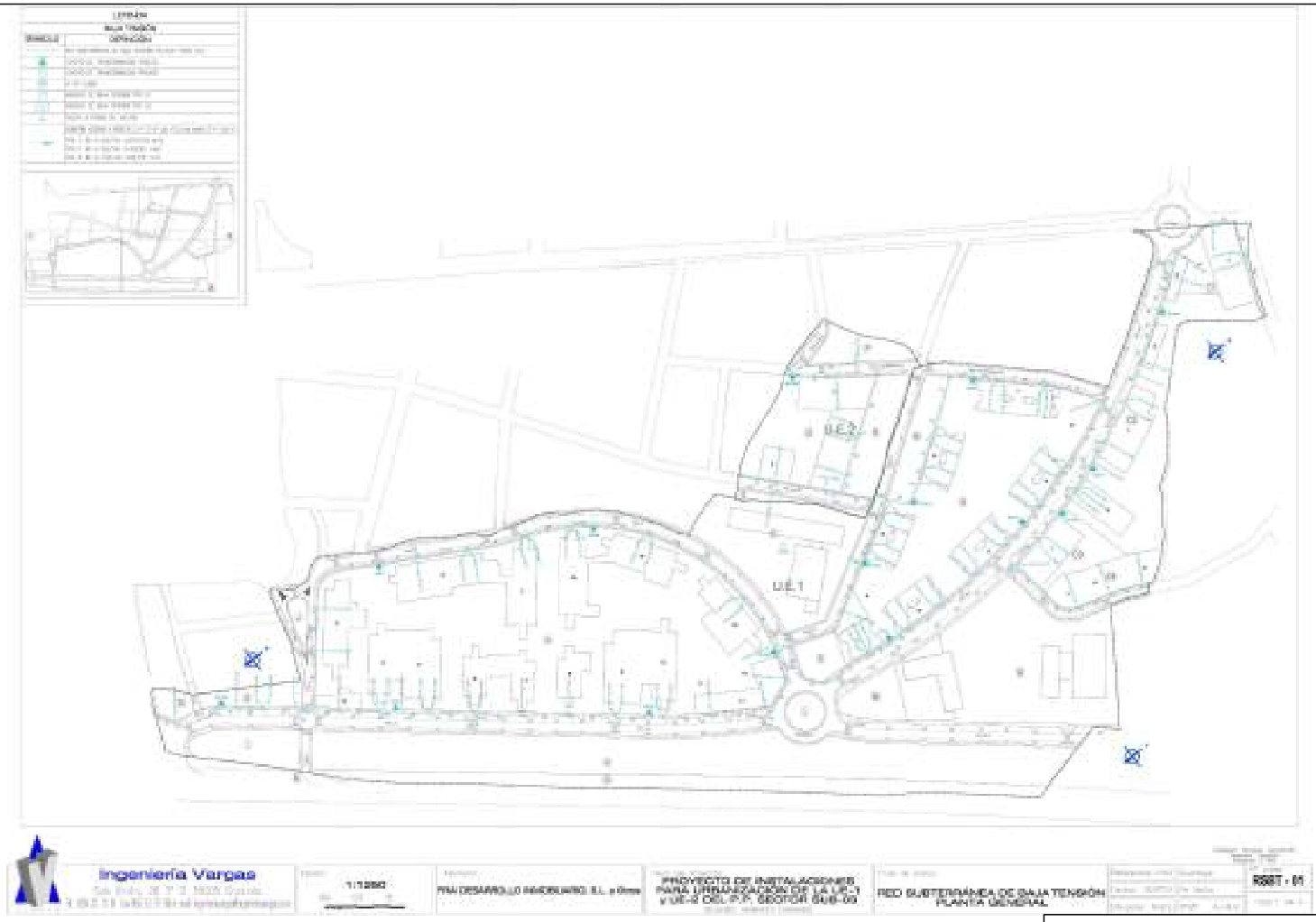
18620 ALHENDÍN (GRANADA)

plano RED DE MEDIA TENSION * ESCALA 1:2500

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN JUNIO 2026

FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto
Calle Cerro de los Machos, nº 38, Ed. Ahsum, Bajo B, 18008 Granada. Tlfno: 958 133 731 e-mail: estudio@fernando-vallejo.com www.fernando-vallejo.com
GR1041

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY61Q9N9YFRZL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 112
(Gestiona)



Ingeniería Vargas

1/1500

PROYECTO DE INSTALACIONES PARA URBANIZACIÓN DE LA UE-1 Y UE-2 DEL P.P. SECTOR SUB-03

RED SUBTERRANEA DE BAJA TENSIÓN PLANTA GENERAL

P-12 - 01

PLANO Nº
P.12

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

plano RED DE BAJA TENSIÓN *

ESCALA: 1/1500

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN

JUNIO 2026

FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto

GR 1041

Calle Cerro de los Machos, nº 38. Ed. Ahiam. Bajo B.18008 Granada. Tlfno: 958 133 731 e-mail: estudio@fernando-vallejo.com www.fernando-vallejo.com

* RED DE BAJA TENSIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUb- 03 ALHENDÍN REDACTADO POR D. RICARDO RUEDA GARCÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY61Q9N9YFRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 112



Ingeniería Vargas

1:1000

PROYECTO DE INSTALACIONES PARA URBANIZACIÓN DE LA UE-1 Y UE-2 DEL P.P. SECTOR SUB-03

ALUMBRADO PÚBLICO Y VACÍO PLANTA GENERAL

ALP - 01

PLANO Nº
P.13

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

plano RED DE ALUMBRADO PÚBLICO *

ESCALA: 1/1500

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN

JUNIO 2026

FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto

GR 1041

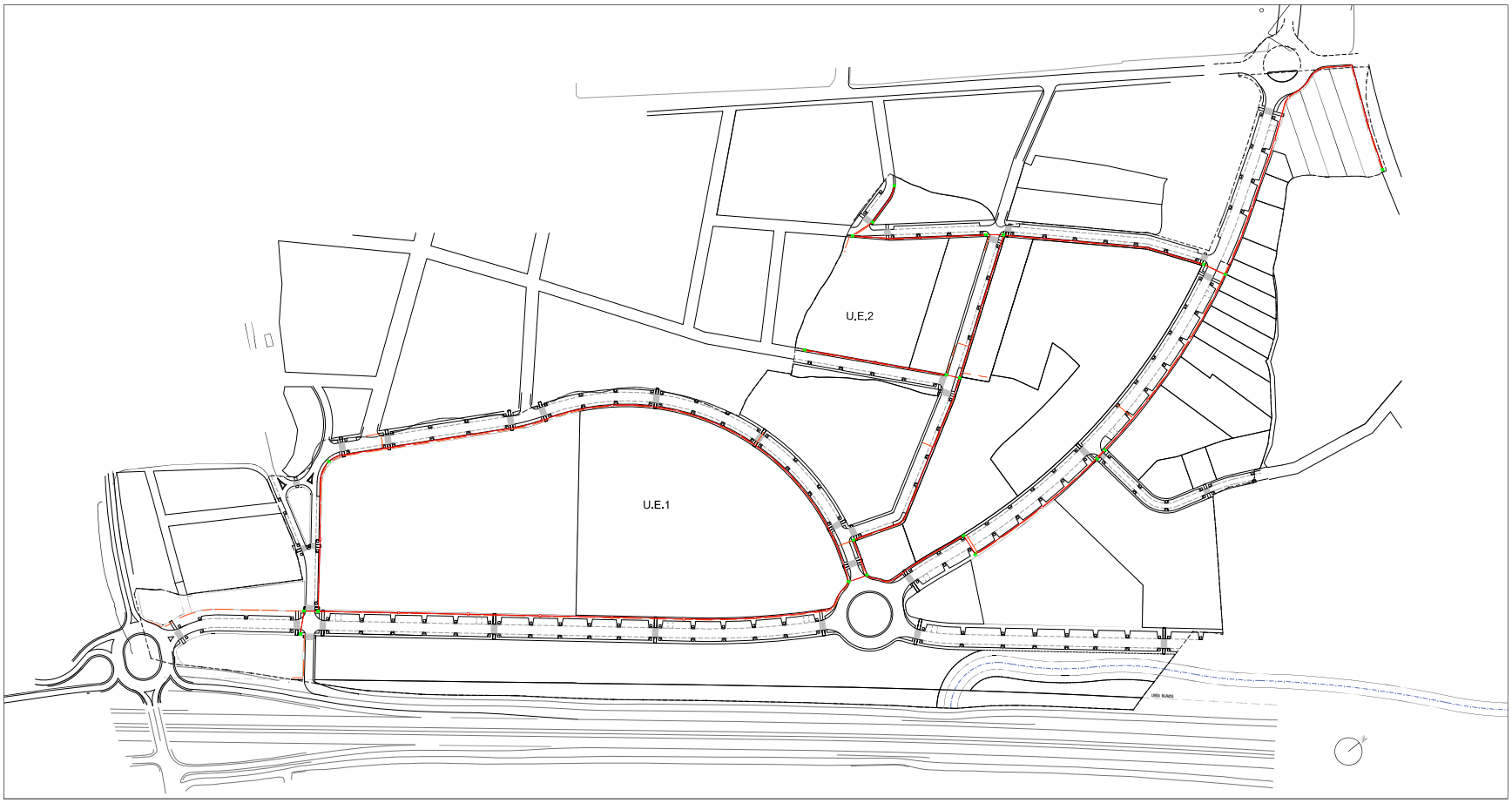
Calle Cerro de los Machos, nº 38. Ed. Ahiam. Bajo B. 18008 Granada. Tlfno: 958 133 731 e-mail: estudio@fernando-vallejo.com www.fernando-vallejo.com

* RED DE ALUMBRADO PÚBLICO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUb-03 ALHENDÍN REDACTADO POR D. RICARDO RUEDA GARCÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.

(Cód. Validación: 77XQHQ97NFY61Q9N9YPKL6G7Q Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 112)

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 112



LEYENDA	
TELECOMUNICACIONES	
SÍMBOLO	DEFINICIÓN
	CANALIZACION 2 PVC Ø63 mm Y 1 TUBO PVC Ø40 mm
	ARQUETA TIPO C UNE 133100-2 DIM. 120 x 90 x 90 CM (LONG X ANCH X PROF.)
	ARQUETA TIPO B UNE 133100-2 DIM. 80 x 80 x 80 CM (LONG X ANCH X PROF.)

NOTA 1:

SE DENOMINAN LAS ARQUETAS SEGÚN NORMA UNE 133100-6:2024
LAS ARQUETAS SE DEBEN DENOMINAR CON EL IDENTIFICATIVO DE LA CALLE Y EL NÚMERO DE ORDEN QUE CORRESPONDA PARTIENDO SIEMPRE DE IZQUIERDA A DERECHA Y DE ABAJO A ARRIBA.
ESTA IDENTIFICACIÓN SE DEBE INDICAR EN EL INTERIOR DE LAS ARQUETAS.

NOTA 2:

CANALIZACIÓN ICT EXTERIORES PUESTA EN SERVICIO Y CONECTADA CON LA RED PÚBLICA EXISTENTE AL SERVICIO DE LOS USUARIOS DE LA ZONA.

PLANO Nº
P.14

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

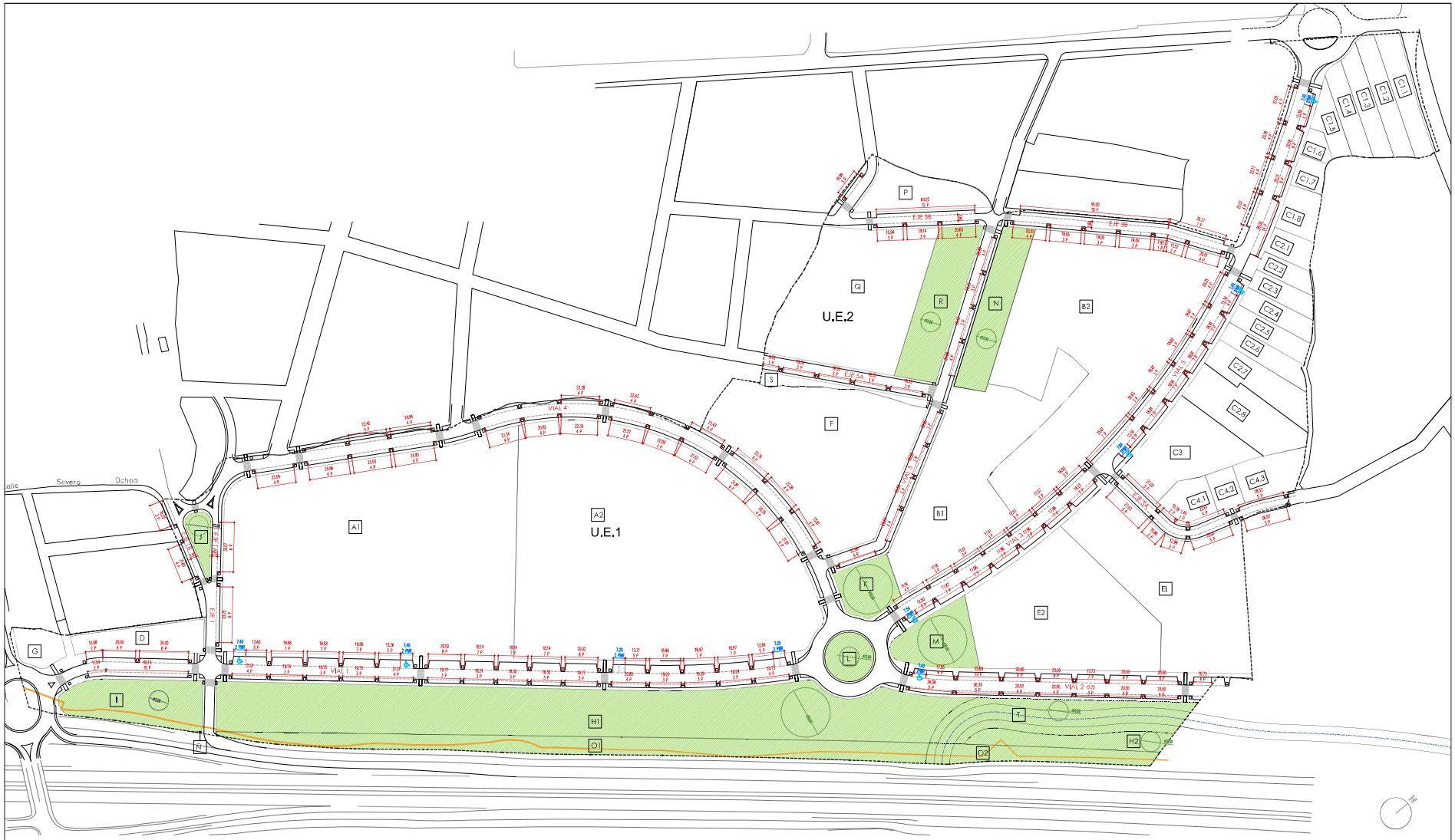
plano RED DE TELECOMUNICACIONES ESCALA 1:2500

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN JUNIO 2026

FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto
Calle Cerro de los Machos, nº 38, Ed. Ahsum, Bajo B, 18008 Granada. Tlfno: 958 133 731 e-mail: estudio@fernando-vallejo.com www.fernando-vallejo.com
GR 1041

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY61Q9N9YPKL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 112)
(Gestiona).

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 112



PLAZA DE APARCAMIENTO		DIMENSIONES MÍNIMAS	UNIDADES
	PLAZA DE APARCAMIENTO EN LÍNEA	2,20 X 5,00 m	693
	PLAZA DE APARCAMIENTO EN BATERÍA	2,50 X 5,00 m	
	PLAZA DE APARCAMIENTO PERSONA MOVILIDAD REDUCIDA EN BATERÍA	3,70 X 5,00 m	14
TOTAL PLAZAS DE APARCAMIENTO			711

PLANO Nº
P.15

TEXTO REFUNDIDO DE LA INNOVACIÓN- MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ALHENDÍN EN RELACIÓN AL SECTOR SUB-03

18620 ALHENDÍN (GRANADA)

plano PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO — ESCALA S/E

promotor EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHENDÍN — JUNIO 2026

FERNANDO VALLEJO MONTES arquitecto — GR1041

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 31 de julio 2026.
(Cód. Validación: 77XQ4Q97NFY61Q9N9YPRL6G7Q
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona)

Cód. Validación: AH5MLSXLGAAZ96SMG4FGE2MF4
Verificación: https://alhendin.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 112